Deutscher Bundestag **Drucksache 17/6280**

17. Wahlperiode 24. 06. 2011

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Wohngeld- und Mietenbericht 2010

Inhaltsverzeichnis

Zugeleitet mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 24. Juni 2011 gemäß § 39 des Wohngeldgesetzes.

Seite

Seite

Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen im Mietenbericht

Verzeichnis der Anlagen im Mietenbericht

Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen im Wohngeldbericht

Seite

Verzeichnis der Anlagen im Wohngeldbericht

Einleitung

1. Die Bundesregierung hat dem Deutschen Bundestag nach § 39 des Wohngeldgesetzes (WoGG) alle vier Jahre bis zum 30. Juni über die Durchführung dieses Gesetzes und über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum zu berichten.

2. Der vorliegende Wohngeld- und Mietenbericht berichtet über den vierjährigen Zeitraum seit dem letzten Bericht, also von 2007 bis 2010. Soweit für 2010 keine Daten verfügbar sind, wird auf Zahlen des Jahres 2009 zurückgegriffen. Die Berichterstattung über das Wohngeld basiert auf der Auswertung der nach den §§ 34 bis 36 WoGG jeweils zum 31. Dezember erhobenen amtlichen Wohngeldstatistik, die in der Regel erst nach einem Jahr vorliegt. Der Wohngeldbericht, Teil C, stellt daher auf den Zeitraum 2006 bis 2009 ab. Eine Zusammenstellung der bisherigen Wohngeld- und Mietenberichte enthält Anlage 1.

3. Neben der amtlichen Statistik beruht der Wohngeld- und Mietenbericht teilweise auf nicht amtlichen Quellen wie dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), Daten von Verbänden oder Daten aus wissenschaftlichen Gutachten. Im Wohngeldbericht werden auch Beiträge der für die Durchführung des Wohngeldgesetzes zuständigen obersten Landesbehörden berücksichtigt.

4. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat an der Erstellung des Wohngeld- und Mietenberichts maßgeblich mitgewirkt.

5. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat zur Wirkungsanalyse der Wohngeldreform 2009, des Haushaltsbegleitgesetzes 2011 und zur Weiterentwicklung des Wohngeldes das Ressortforschungsprojekt „Soziale Absicherung des Wohnens – Bestandsaufnahme und Wirkungsanalyse des Wohngeldes“ an das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) vergeben. Erste Ergebnisse des Projektes sind in den Wohngeld- und Mietenbericht eingeflossen. Das Projekt läuft bis Herbst 2012.

Kurzfassung

Der deutsche Wohnungsmarkt zeigte sich in der Finanzkrise und dem darauf folgenden schwersten Einbruch der deutschen Volkswirtschaft in der Geschichte der Bundesrepublik außerordentlich robust. Spekulative Übertreibungen und die befürchtete Kreditklemme im Wohnungsbau waren nicht feststellbar. Insgesamt erwies sich die Wohnungs- und Immobilienbranche in Deutschland als Konjunktur stabilisierendes Element.

Die Wohnungsmärkte waren in den letzten Jahren von unterschiedlichen Entwicklungen gekennzeichnet. Zunächst war die Entwicklung von weitgehend entspannten Wohnungsmärkten geprägt. Wohnungsengpässe waren im Wesentlichen nur in einigen wirtschaftsstarken Ballungsgebieten Westdeutschlands zu beobachten. Etwa seit Mitte des Jahres 2009 ist eine neue Dynamik festzustellen. Im Zuge der positiven Konjunkturentwicklung zieht die Wohnungsnachfrage in vielen Städten und Regionen an. Die Zahl der Kreise mit hohen Mietpreissteigerungen nimmt zu. Demgegenüber ist die Wohnungsneubautätigkeit seit mehreren Jahren zu gering. Inzwischen nimmt die Bautätigkeit mit der guten Konjunktur wieder zu. Es ist jedoch schwer abzuschätzen, ob die Angebotsentwicklung kurzfristig mit der Nachfrage Schritt halten kann. Vor allem in dynamischen Wachstumsregionen und etlichen Großstädten zeichnen sich zunehmende Verknappungen ab. In der Folge dürften in mehr Regionen als bislang Versorgungsschwierigkeiten für einkommensschwächere Haushalte bestehen.

1. Wohnungspolitische Schwerpunkte der Bundesregierung

Die insgesamt gute Wohnraumversorgung ist das Ergebnis aus bewährten rechtlichen Rahmenbedingungen, gezielten förderpolitischen Impulsen und wirksamen sozialen Sicherungsinstrumenten. Die Versorgung mit qualitativ hochwertigem Wohnraum ist jedoch vor allem auch maßgeblich das Ergebnis der Investitionen privater Vermieterinnen und Vermieter, die mehr als 60 Prozent des Mietwohnungsangebots stellen.

Die EU hat sich im Jahr 2007 zum Ziel gesetzt, bis 2020 den Primärenergieverbrauch um 20 Prozent zu senken, den Anteil der erneuerbaren Energien am Gesamtenergieverbrauch auf 20 Prozent zu steigern und den Ausstoß von Treibhausgasen um mindestens 20 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 zu reduzieren. Im September 2010 hat die Bundesregierung ein Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung beschlossen. Darin kommt dem Gebäudebereich eine zentrale Rolle zu.

Mit den Beschlüssen vom 6. Juni 2011 hat die Bundesregierung die Voraussetzungen für eine beschleunigte Steigerung der Energieeffizienz und einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien geschaffen. Bis zum Jahr 2020 soll der Wärmebedarf im Gebäudebereich um 20 Prozent gesenkt werden. Bis 2050 wird ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand angestrebt. Mit einem Instrumentenmix im Sinne von „Fordern, Fördern, Informieren – Marktkräfte stärken“ gilt es, die im Gebäudebestand liegenden erheblichen Energieeinsparpotenziale zügig und konsequent unter Wahrung des Wirtschaftlichkeitsgebots zu erschließen. Die Hürden im Mietrecht für eine energetische Sanierung sollen zum gemeinsamen Vorteil von Eigentümern und Mietern gesenkt und die bestehenden Möglichkeiten der gewerblichen Wärmelieferung (Energie-Contracting) im Mietwohnungsbereich erweitert werden.

Der demografische Wandel stellt sowohl die Wohnungswirtschaft als auch die Wohnungspolitik vor neue Herausforderungen. Der Anteil älterer Menschen in Deutschland nimmt stetig zu. Der Anteil der Bürgerinnen und Bürger, die älter als 64 Jahre alt sind, wird sich Bevölkerungsprognosen zufolge bis 2030 auf 29 Prozent bzw. 21 Millionen Menschen erhöhen. Damit ältere Menschen so lange wie möglich selbständig und in ihrer vertrauten Wohnung bleiben können, sind bereits kurz- und mittelfristig umfangreiche Investitionen in die Anpassung von Wohnungsbestand und -umfeld erforderlich. Der Bund stellt in den Jahren 2009 bis 2011 in den KfW-Förderprogrammen „Altersgerecht Umbauen“ insgesamt jährlich rd. 80 bis 100 Mio. Euro Programmmittel zur Verfügung.

Die rasche Alterung der Bevölkerung erfordert zugleich den weiteren Ausbau der privaten Altersvorsorge als weitere Säule der Alterssicherung. Für viele Menschen ist der Erwerb der eigenen Wohnung oder des eigenen Hauses ein wichtiger Teil der Altersvorsorge und der Vermögensbildung. Aufgrund seiner hohen Bedeutung für die private Altersvorsorge wurde das selbst genutzte Wohneigentum 2008 mit dem Eigenheimrentengesetz besser in die steuerlich geförderte kapitalgedeckte private Altersvorsorge integriert. Der Kreis der Anbieter wurde um Bausparkassen und Genossenschaften erweitert. Die Bundesregierung will das Wohneigentum weiter stärken. Der Koalitionsvertrag sieht auch Vereinfachungen bei der Eigenheimrente vor. Darüber hinaus wird das Bausparen über die Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmer-Sparzulage gefördert.

Die soziale Absicherung des Wohnens ist ein zentraler Bestandteil der Wohnungspolitik der Bundesregierung. Angesichts aktuell zunehmender Verknappungstendenzen auf regionalen Wohnungsmärkten wird die Bedeutung wirkungsvoller sozialer Sicherungsinstrumente noch zunehmen. Wohngeld und die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung entlasten 12 Prozent der Haushalte vollständig oder teilweise bei ihren Wohnkosten. Mit der Wohngeldreform 2009 wurden die Wohngeldleistungen erheblich verbessert und das Wohngeld als vorrangiges Leistungssystem gegenüber den Transferleistungen, insbesondere dem Arbeitslosengeld II, gestärkt. Das Wohngeld entlastet jährlich 1 Millionen Haushalte mit insgesamt 1,8 Mrd. Euro bei den Wohnkosten.

Seit der Föderalismusreform 2006 können die Länder eigene Wohnraumfördergesetze oder Teilregelungen erlassen. Die Länder erhalten jedoch weiterhin finanzielle Unterstützung vom Bund in Gestalt von jährlichen Kompensationszahlungen von 518 Mio. Euro zunächst bis zum Jahr 2013. Die Ausgleichszahlungen sind von

den Ländern zweckgebunden für investive Maßnahmen der Wohnraumförderung einzusetzen. Nach dem Koalitionsvertrag für die 17. Legislaturperiode soll bis zur Mitte der Legislaturperiode entschieden werden, ob und in welcher Höhe nach dem Jahr 2013 der Bund den Ländern weiterhin Mittel zur Finanzierung von Maßnahmen der Wohnraumförderung gewährt.

2. Entwicklung der Wohnungsmieten

Die Bruttokaltmiete betrug 2010 im Bundesdurchschnitt 6,59 Euro je m² und Monat. Bezogen auf eine durchschnittliche Wohnfläche von 70 m² entspricht dies einem Betrag von 461 Euro. Die Mieten streuen insbesondere nach Baualter und Modernisierungsgrad, Größe, lokaler und regionaler Lage und in Abhängigkeit davon, ob es sich um eine frei finanzierte oder um eine Sozialwohnung handelt. Die Streuung der Mieten nach Baualtersklassen ist im Vergleich zu früheren Berichtszeiträumen etwas zurückgegangen.

Das absolute Niveau der Erst- und Wiedervermietungsmieten fällt je nach Gemeindegröße und Beschaffenheit der Wohnung unterschiedlich aus. Im Durchschnitt reichen die Mieten im Altbausegment von 4,50 bis 8,31 Euro je m². Im Neubausegment mit Baujahr ab 1949 liegen die Mieten zwischen 4,88 und 8,24 Euro je m². Bei Erstbezug reichen die Mieten von 5,75 bis 9,55 Euro je m². Die mit 9,55 Euro je m² höchsten Mieten erzielen Erstbezugswohnungen in Großstädten ab 500 000 Einwohnern. Eine Ursache hierfür ist die Knappheit an Neubauobjekten mit modernem Zuschnitt, Technologie und Ausstattung.

Die Mietdaten zur Erst- und Wiedervermietung zeigen aktuelle Markttendenzen auf. Am stärksten sind die Erstvermietungen von 2007 bis 2010 mit 1,6 bzw. 1,7 Prozent pro Jahr gestiegen. Die Wiedervermietungsmieten im Altbau stiegen dagegen mit 1,1 Prozent unterdurchschnittlich. Großstädte ab 500 000 Einwohnern waren im Vergleich zu allen anderen Städten von überdurchschnittlichen Mietpreissteigerungen betroffen. Die Erst- und Wiedervermietungsmieten stiegen dort um durchschnittlich 3,1 Prozent pro Jahr.

Der Umfang der Mietvorteile von Sozialwohnungen variiert nach Baujahren, Bundesland und der Gemeindegröße. 2009 betrugen die Mietvorteile rund 70 Cent je m² und damit etwa 10 Prozent des durchschnittlichen bundesweiten Marktmietenniveaus.

3. Entwicklung der Wohnnebenkosten

Als Bruttokaltmiete wird die Summe aus Nettokaltmiete und den umlagefähigen kalten Betriebskosten, wie z. B. Wasser, Abwasser und Müllabfuhr, definiert. Addiert man zusätzlich die warmen Nebenkosten (Heizungs- und Warmwasserkosten), erhält man die Warmmiete. Sie betrug 2010 durchschnittlich 7,73 Euro je m². Die kalten Betriebskosten betrugen 1,63 Euro je m² und machten damit 21 Prozent der Warmmiete aus. Bei den warmen Betriebskosten waren es 1,14 Euro je m²; dies entsprach 15 Prozent der Warmmiete.

Im Berichtszeitraum sind die kalten Betriebskosten erneut leicht um 1,3 Prozent pro Jahr gestiegen. Im Gegensatz dazu erhöhten sich die warmen Betriebskosten in den letzten Jahren deutlich. Sie sind von 2007 bis 2010 um 3,3 Prozent pro Jahr gestiegen. Die warmen Betriebskosten weisen jedoch je nach Gebäudetyp, technischem Standard und Heizverhalten sowie Witterungsverhältnissen große Unterschiede auf.

4. Mietbelastung

Die Mietbelastung wird als das Verhältnis der Mietausgaben zum Haushaltseinkommen definiert. 2009 wendeten die Mieterhaushalte 22 Prozent ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete auf.

Die Mietbelastung ist bei kleineren Haushalten höher als bei größeren Haushalten. Ein-Personen-Haushalte hatten 2009 eine Mietbelastung von 25 Prozent des Einkommens. Bei Zwei-Personen-Haushalten betrug die Belastung 19 Prozent. Größere Haushalte lagen bei 16 bis 17 Prozent. Erwerbslose weisen mit 9 Prozent eine geringe Mietbelastung auf, da sie mit Wohngeld oder mit der Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) unterstützt werden. Erwerbstätige haben mit 22 Prozent eine durchschnittliche Mietbelastung. Rentnerhaushalte weisen mit 26 Prozent eine überdurchschnittliche Mietbelastung auf.

5. Wohngeld und Kosten der Unterkunft

Die Wohngeldleistungen wurden im Berichtzeitraum mit der Wohngeldreform 2009 zum 1. Januar 2009 deutlich verbessert. Die Wohngeldreform 2009, insbesondere die Zusammenfassung der Baualtersklassen auf dem Niveau der höchsten Baualtersklasse, hat zugleich – einer wesentlichen Zielsetzung der Novelle entsprechend – den Verwaltungsaufwand reduziert. Dieser ist mit 13 Prozent der Wohngeldausgaben vergleichsweise gering.

Im Jahr 2009 führte die Wohngeldreform 2009 zusammen mit dem Kinderzuschlag, der bereits zum 1. Oktober 2008 weiterentwickelt worden war, zu einem deutlichen Anstieg der Wohngeldempfängerhaushalte. 2008 bezogen 640 000 Haushalte Wohngeld, 2009 stieg ihre Zahl auf 1 Million Haushalte. Dies entspricht einer wichtigen Zielsetzung der Reform, das Wohngeld als vorrangiges Leistungssystem zu stärken. Insgesamt sind etwa 120 000 Haushalte aus der Grundsicherung nach dem SGB II in das Wohngeld gewechselt. Hierbei handelte es sich insbesondere um Haushalte, die zuvor nur wegen ihrer Wohnkosten SGB-II-Leistungen erhielten.

Die Wohngeldausgaben sind reform- und konjunkturbedingt erheblich gestiegen. Während sie sich im Jahr 2008 noch auf 750 Mio. Euro beliefen, stiegen sie nach der Reform auf 1,6 Mrd. (2009) und 1,8 Mrd. Euro (2010). Gegenüber 2008 stieg der durchschnittliche Wohngeldanspruch aller Wohngeldempfängerinnen und -empfänger von 88 auf 125 Euro (plus 42 Prozent).

Der Anteil der Arbeitslosen an den Empfängerinnen und Empfängern von Wohngeld nahm konjunkturbedingt

deutlich zu. Die Gruppe der Rentnerinnen und Rentner stellte 2009 den größten Anteil an Wohngeldempfängerhaushalten (45 Prozent), gefolgt von der Gruppe der Erwerbstätigen (36 Prozent) und der Gruppe der Arbeitslosen (10 Prozent).

Stark zugenommen hat die Zahl der so genannten Mischhaushalte, bei denen Personen mit Wohngeldbezug und Personen, die Transferleistungen (z. B. Arbeitslosengeld II) beziehen, in einem Haushalt wohnen.

Die durchschnittlichen Merkmale und Wohnverhältnisse der Empfängerinnen und Empfänger von Wohngeld haben sich im Berichtszeitraum teilweise erheblich verändert. Die wohngeldrechtlichen Einkommen liegen nach der Wohngeldreform 2009 um 2 Prozent höher und sind auf 844 Euro gestiegen. Der Anteil der Haushalte, welche die Höchstbeträge für Miete und Belastung überschreiten, halbierte sich aufgrund der Wohngeldreform 2009 nahezu von 56 auf 29 Prozent. Dies ist insbesondere auf die Zusammenfassung der Baualtersklassen auf dem Niveau der höchsten Baualtersklasse und der zusätzlichen Erhöhung der Miethöchstbeträge um 10 Prozent zurückzuführen. Die Mietbelastung nach Wohngeldleistung ging von 32 auf 28 Prozent deutlich zurück. Damit ist das Wohngeld als integraler Bestandteil der sozialen Absicherung des Wohnens deutlich gestärkt worden.

Das Wohngeld ist eingebettet in ein umfassendes Gesamtsystem der sozialen Sicherung des Wohnens. Im Jahr 2009 unterstützte die öffentliche Hand 4 Millionen Bedarfsgemeinschaften bei den Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) im Rahmen der Grundsicherung nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II und XII). Hiervon erhielten 3,4 Millionen Bedarfsgemeinschaften KdU-Leistungen nach dem SGB II und 0,6 Millionen Bedarfsgemeinschaften KdU-Leistungen nach dem SGB XII. Die Ausgaben für die KdU betrugen 15 Mrd. Euro im Jahr 2009.

15 Prozent aller Mieterhaushalte in Deutschland erhalten KdU-Leistungen nach dem SGB II. Empfängerinnen und Empfänger von SGB-II-Leistungen lebten 2009 in Wohnungen, deren Bruttokaltmieten um 10 Prozent niedriger lagen als die der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger. So lag etwa im Jahr 2009 die durchschnittliche Bruttokaltmiete der Wohngeldempfängerhaushalte insgesamt bei 382 Euro, während sie bei KdU-Empfängerinnen und -Empfängern insgesamt 343 Euro betrug.

Teil A Aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen

I. Lage auf den Wohnungsmärkten

Die Wohnungsmärkte waren im Berichtszeitraum 2007 bis 2010 von unterschiedlichen Entwicklungen gekennzeichnet. Waren 2007 und 2008 wie bereits seit Beginn des Jahrzehnts überwiegend entspannte Wohnungsmärkte zu beobachten, ist seit etwa Mitte 2009 eine neue Dynamik festzustellen. Davor waren im Wesentlichen nur in einigen wirtschaftsstarken Ballungsgebieten Westdeutschlands Wohnungsengpässe in einzelnen Wohnungsmarktsegmenten zu beobachten. Inzwischen sind vielerorts zum Teil sehr deutliche Mietpreissteigerungen spürbar. Nicht mehr nur die typischen Städte mit hohen Mieten, wie beispielsweise München oder Hamburg, sondern auch etwa Jena, Karlsruhe, Mannheim, Münster, Trier, Weimar und Wolfsburg verzeichneten in den letzten Jahren kontinuierliche Steigerungen. Die Zahl der Städte und Kreise mit hohen Mietensteigerungen nimmt zu.

Diese Belebung ist Folge der wirtschaftlichen Erholung Deutschlands und eines über mehrere Jahre aufgebauten Nachholbedarfs.

Vorausgegangen war eine lange Phase, in der sich die Wohnungsmarktentwicklung auf einem sehr niedrigen Niveau bewegte. Auch die Bautätigkeit ist im Berichtszeitraum auf einem historischen Tiefpunkt angelangt. Seit dem wiedervereinigungsbedingten Bauboom Mitte der 1990er Jahre mit jährlich fast 600 000 fertig gestellten Wohneinheiten war der Wohnungsbau stark rückläufig. So fielen die Fertigstellungen von 248 000 Wohnungen im Jahr 2006 auf 159 000 im Jahr 2009. Die Entwicklung ab 2007 war auch durch die Abschaffung der Eigenheimzulage und der degressiven Abschreibung im Jahr 2006 beeinflusst.

Demgegenüber stiegen die Investitionen in den Bestand im Berichtszeitraum weiter an und betragen gegenwärtig etwa 80 Prozent des Wohnungsbauvolumens (vgl. DIW, Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe, Berechnungen für das Jahr 2009, Endbericht, Seite 33).

Die Neubautätigkeit ist daher seit einigen Jahren zu gering: Sie liegt unter dem Niveau, welches das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für nachhaltig erforderlich hält (vgl. BBSR Wohnungsmarktprognose 2025). Folge dieser über Jahre zu geringen Bautätigkeit war ein stagnierendes und zuletzt sogar schrumpfendes Wohnungsangebot. Diese Entwicklung trägt zu Verknappungen in immer mehr regionalen Teilmärkten bei.

Der deutsche Wohnungsmarkt hat sich im stärksten Wirtschaftseinbruch, den die deutsche Volkswirtschaft in der Geschichte der Bundesrepublik erlebte, gut behauptet. Ursache der Krise waren spekulative Überhitzungserscheinungen auf dem amerikanischen Immobilienmarkt. Über den internationalen Handel mit risikobehafteten amerikanischen Kreditforderungen übertrug sich die Krise auch auf Deutschland.

Der deutsche Wohnungsmarkt blieb von der Finanzkrise jedoch nahezu unberührt. Dies ist im Wesentlichen auf das in Deutschland traditionell solide und langfristig ausgerichtete Baufinanzierungssystem mit Festzinsprodukten zurückzuführen; spekulative Übertreibungen konnten so nicht entstehen. Deutliche Auswirkungen hatte die Krise auf den Handel mit Wohnimmobilien, der stark zurückging. Insgesamt erwies sich die Wohnungs- und Immobilienbranche in Deutschland aber als Konjunktur stabilisierendes Element.

Die wirtschaftliche Erholung setzte Mitte 2009 ein und gewann überraschend schnell an Dynamik. Dazu hat die stabilisierende Politik der Bundesregierung mit gezielten Wachstumsimpulsen maßgeblich beigetragen. Die Konjunktur nahm rasch Fahrt auf, einhergehend mit sinkenden Arbeitslosenzahlen. Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg im Jahr 2010 um 3,6 Prozent.

Der Aufschwung hat auch die Wohnungsmärkte erreicht. Nach den Erfahrungen der Finanzkrise werden Immobilien als Finanzanlagen von privaten Haushalten und von institutionellen Investoren inzwischen wieder vermehrt nachgefragt. Im Jahr 2010 ist bereits eine Zunahme des Transaktionsgeschehens auf den Wohnungsmärkten zu beobachten.

Inzwischen zieht mit der Konjunktur auch die Wohnungsbautätigkeit wieder an. Im Jahr 2010 wurde der Bau von 188 000 Wohnungen genehmigt; das waren 6 Prozent mehr als 2009. Auch die Aussichten für die kommenden Jahre sind positiv. Es ist mit einer weiter steigenden Zahl an Baufertigstellungen zu rechnen. Der Anstieg der Baugenehmigungszahlen zeigt, dass die Bautätigkeit mit einer zeitlichen Verzögerung auf eine höhere Nachfrage und auf die steigenden Mieten reagiert. Es ist jedoch schwer abzuschätzen, ob die Angebotsentwicklung kurzfristig mit der Nachfrage Schritt halten kann.

Die Nachfrage auf regionalen Wohnungsteilmärkten wird weiter ansteigen. Die Zahl der privaten Haushalte wird trotz abnehmender Bevölkerung infolge der weiter steigenden Zahl von Ein-Personen-Haushalten bis 2025 stetig zunehmen. Mit steigenden Einkommen wächst auch die Nachfrage nach Wohnfläche pro Haushalt. Zudem wird nun der aufgestaute Nachfrageüberhang der vergangenen Jahre realisiert.

Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass Mieten und Preise für Wohnimmobilien auch weiterhin ansteigen werden. Vor allem in dynamischen Wachstumsregionen und etlichen Großstädten zeichnen sich zunehmende Verknappungen ab. In der Folge dürfte es in mehr Regionen als bislang für einkommensschwächere Haushalte schwieriger werden, angemessene und erschwingliche Wohnungen zu finden. Dagegen gibt es in vielen Regionen, insbesondere in den neuen Ländern, aber auch in strukturschwachen Regionen der alten Länder, hohe Wohnungsleerstände.

Die Bundesregierung beobachtet die Entwicklung daher in allen Teilmärkten weiterhin aufmerksam und wird gegebenenfalls notwendige wohnungspolitische Maßnahmen ergreifen.

II. Wohnungspolitische Schwerpunkte

Die insgesamt gute Wohnungsversorgung in Deutschland ist das Ergebnis aus bewährten rechtlichen Rahmenbedingungen, gezielten förderpolitischen Impulsen und wirksamen sozialen Sicherungsinstrumenten. Die Versorgung mit qualitativ hochwertigem Wohnraum ist jedoch vor allem auch maßgeblich das Ergebnis der Investitionen privater Vermieterinnen und Vermieter, die mehr als 60 Prozent des Angebots an Mietwohnungen in Deutschland stellen, sowie kommunaler und privater Wohnungsunternehmen und Genossenschaften.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat eine große volkswirtschaftliche Bedeutung. Immobilien machen mit rund 86 Prozent den größten Teil des deutschen Anlagevermögens aus, etwa die Hälfte der Privatvermögen ist in Immobilien investiert.

Die Immobilienwirtschaft ist eine Wachstumsbranche. Die Professionalisierung der Branche und eine zunehmende Arbeitsteilung haben zu einem deutlichen Anstieg der Erwerbstätigkeit und Bruttowertschöpfung geführt, seit 1991 um mehr als 80 Prozent. Rund 190 000 Unternehmen der Immobilienwirtschaft erwirtschaften mit ihren 460 000 Erwerbstätigen eine Bruttowertschöpfung von 275 Mrd. Euro (12 Prozent der gesamten Wertschöpfung). Damit leistet die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaftsleistung Deutschlands und zur Schaffung und Sicherung von Beschäftigung.

Daher ist die vertrauensvolle und partnerschaftliche Kooperation mit allen Akteuren wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Wohnungs- und Städtebaupolitik. Der Immobilienwirtschaftliche Dialog mit den Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat sich bewährt und wird daher fortgesetzt.

Die Wohnungspolitik des Bundes hat in den vergangenen Jahren vor allem viel zu der qualitativen Verbesserung der Wohnungsbestände beigetragen.

Nach wie vor steht die energetische Sanierung dabei im Vordergrund. Denn angesichts eines Bestandes von 40 Millionen Wohnungen und einer im Verhältnis relativ geringen Neubau- bzw. Bestandsersatzrate liegen die größten Potenziale für die Energieeinsparung, aber auch für die altersgerechte Ausgestaltung der Wohnungen im Bestand.

1. Klimaschutz und Energieeinsparung im Gebäudebestand

Energieeinsparung und Klimaschutz stellen auch die Wohnungspolitik vor neue Herausforderungen. Hierbei kommt dem Gebäudebereich eine zentrale Rolle zu. Er beansprucht in Europa und in Deutschland insgesamt rund 40 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs und trägt rund 20 Prozent zu den gesamten CO_2-Emissionen in Deutschland bei. Bis zur ersten Wärmeschutzverordnung im Jahr 1978 gab es keine nennenswerten energetischen Anforderungen. Aus dieser Zeit stammen aber etwa 75 Prozent der 18 Millionen Gebäude. Entsprechend groß sind hier die Energieeinsparpotenziale.

Die EU hat sich verpflichtet, die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2020 um 20 Prozent zu verringern, den Anteil erneuerbarer Energiequellen an der Energieversorgung auf 20 Prozent zu erhöhen und die Energieeffizienz um 20 Prozent zu steigern. Darüber hinaus hat sich die EU das Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen bis 2050 um 80 bis 95 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren.

Die Bundesregierung zeigt in ihrem Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung vom 28. September 2010 die Leitlinien für eine zuverlässige, wirtschaftliche und umweltverträgliche Energieversorgung auf. Mit den Beschlüssen vom 6. Juni 2011 hat die Bundesregierung die Voraussetzungen für eine beschleunigte Steigerung der Energieeffizienz und einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien geschaffen. Damit liegt erstmalig eine energiepolitisch langfristige Gesamtstrategie vor, die ein hohes Maß an Versorgungssicherheit, einen wirksamen Klimaschutz und eine wirtschaftliche Perspektive verbindet.

Die Bundesregierung strebt bis 2020 eine Reduzierung des Wärmebedarfs im Gebäudebereich um 20 Prozent an. Bis 2050 soll der Primärenergiebedarf in einer Größenordnung von 80 Prozent abgesenkt werden und der Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein. Neben der Steigerung der Energieeffizienz soll dazu die Umstellung auf eine möglichst weitgehende Nutzung erneuerbarer Energien beitragen.

Mit einem ausgewogenen Instrumentenmix, der Vorgaben, Anreize und die Stärkung von Marktmechanismen im Sinne von „Fordern, Fördern, Informieren – Marktkräfte stärken“ miteinander verbindet, gilt es, die bestehenden Potenziale konsequent zu erschließen. Dazu bedarf es weiterer erheblicher Anstrengungen.

Die Bundesregierung wird deshalb eine breit angelegte Modernisierungsoffensive für Gebäude starten. Wesentliches Element ist ein langfristiger Sanierungsfahrplan als Orientierungsrahmen für Investitionen in bestehende Gebäude. Er basiert auf Freiwilligkeit; Zwangssanierungen werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Im Bereich „Fordern“ ist das Energieeinsparrecht das zentrale Handlungsfeld. Im Mittelpunkt steht hier die Energieeinsparverordnung (EnEV). Mit der EnEV 2007 wurden insbesondere Regelungen für Energieausweise im Gebäudebestand eingeführt. Der Energieausweis ist beim Verkauf oder Neuvermietung eines Gebäudes oder einer Wohnung den potenziellen Käufern oder Mietern vorzulegen. Mit dem Energieausweis wird der Energiebedarf oder -verbrauch eines Gebäudes überschlägig dargestellt; potenzielle Käufer oder Mieter können die Informationen des Energieausweises in ihre Entscheidungsfindung einfließen lassen. Dadurch soll mehr Transparenz hinsichtlich der energetischen Qualität von Gebäuden auf dem Immobilienmarkt geschaffen werden.

Die EnEV 2009 erhöhte die energetischen Anforderungen an den Gebäudebereich. Ziel der Novellierung war die Senkung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser um durchschnittlich etwa 30 Prozent. Mit der im Jahr 2010 neu gefassten Europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden müssen ab dem Jahr 2021 alle neu errichteten Gebäude den Standard eines

Niedrigstenergiegebäudes erfüllen. Für neue Gebäude, die von Behörden als Eigentümer genutzt werden, gilt der Standard bereits zwei Jahre früher. Die Anforderungen an Neubauten werden mit der EnEV 2012 schrittweise bis 2020 an den europaweiten Standard herangeführt, soweit dies im Rahmen einer ausgewogenen Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Belastungen der Eigentümer und der Mieter wirtschaftlich vertretbar ist. Die Anforderungen an Bestandsgebäude werden im Rahmen der wirtschaftlichen Vertretbarkeit wie bisher nachgeführt.

Neben der EnEV ist das erfolgreiche CO_2-Gebäudesanierungsprogramm das wichtigste Instrument der Bundesregierung für Energieeinsparung und Klimaschutz im Gebäudebereich.

Mit der Förderung aus Mitteln des Programms wurde im Zeitraum 2006 bis 2010 die energieeffiziente Sanierung oder Errichtung von 2,5 Millionen Wohnungen sowie 900 Gebäuden der kommunalen und sozialen Infrastruktur unterstützt. Private Haus- und Wohnungseigentümer sowie Wohnungsunternehmen werden mit zinsgünstigen Krediten bei der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen oder beim Neubau unterstützt; Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentümer von Wohnungen im Wohneigentum werden zudem mit Zuschüssen gefördert. Mittlerweile sind 40 Prozent aller neu gebauten Wohnungen KfW-gefördert und übertreffen damit die ordnungsrechtlichen Anforderungen. Das Programm wirkt damit zugleich in erheblichem Maße als Neubauförderungsprogramm.

Die geförderten Maßnahmen tragen in einem erheblichen Umfang zur Einsparung von Energie- und Heizkosten bei. Mit jedem Euro an Fördermitteln wurden in den vergangenen Jahren laut KfW Förderreport mehr als 12 Euro private Investitionen in Energieeffizienz ausgelöst. Insgesamt wurden bisher Investitionen in Höhe von mehr als 78 Mrd. Euro angestoßen. Davon profitierten insbesondere Mittelstand, Handwerk und das örtliche Baugewerbe. Im Jahr 2010 wurden hierdurch bis zu 340 000 Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert. Der jährliche CO_2-Ausstoß wird durch die geförderten Investitionen an Wohngebäuden um rund 4,7 Mio. Tonnen vermindert. Die Energieeinsparung pro Jahr entspricht der Energieproduktion von zwei Kernkraftwerken.

In den Jahren 2006 bis 2010 hat der Bund für das CO_2-Gebäudesanierungsprogramm insgesamt 6,8 Mrd. Euro Programmmittel bereit gestellt. Im Jahr 2011 stehen insgesamt 936 Mio. Euro Programmmittel für die Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens zur Verfügung. Darin enthalten sind 500 Mio. Euro Programmmittel aus dem Sondervermögen „Energie- und Klimafonds“, der im Rahmen des Energiekonzeptes der Bundesregierung eingerichtet wurde. Mit dem Kabinettbeschluss vom 6. Juni 2011 zur Umsetzung der Energiewende setzt die Bundesregierung in erheblichem Umfang finanzielle Anreize zur Beschleunigung der Investitionen in die energetische Gebäudesanierung. Für 2012 bis 2014 werden für Zuschüsse und zinsverbilligte Darlehen im CO_2-Gebäudesanierungsprogramm jährlich 1,5 Mrd. Euro Programmmittel über den „Energie- und Klimafonds“ zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus sieht der Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden weitere steuerliche Anreize für die energetische Verbesserung von Wohnungen vor. Die steuerliche Förderung wird einen weiteren wichtigen Beitrag zur Steigerung der Sanierungsquote leisten.

Vom Gebäude zum Quartier

Klimaschutz, Klimawandel und die Verknappung der Energieressourcen stellen auch die Kommunen vor neue, große Herausforderungen. Das Energiekonzept sieht daher auch die Einführung eines neuen KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“ vor. Damit sollen im Quartier verstärkt auch private Investoren in den Sanierungsprozess einbezogen und zusätzliche Maßnahmen in die Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur angestoßen werden. So erhalten auch erneuerbare Energien breitere Einsatzmöglichkeiten in innerstädtischen Quartieren.

Um den Anteil erneuerbarer Energien insgesamt zu erhöhen, werden die verschiedenen Instrumente des Planungsrechts weiter entwickelt. Dies betrifft im städtischen Kontext insbesondere die Novellierung des Bauplanungsrechts. Ziel ist, die Aspekte des Klimaschutzes im Baugesetzbuch verstärkt zu berücksichtigen. Hierzu ist unter anderem vorgesehen, mit bestimmten städtebaulichen Maßnahmen die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung verstärkt zu berücksichtigen.

2. Demografischer Wandel

2.1 Altersgerechter Umbau

Im Zuge der demografischen Entwicklung nimmt der Anteil älterer Menschen in Deutschland stetig zu. Der Anteil der Bürgerinnen und Bürger, die älter als 64 Jahre alt sind, wird sich Bevölkerungsprognosen zufolge bis 2030 auf 29 Prozent bzw. 21 Millionen Menschen erhöhen. 6 Millionen Bürgerinnen und Bürger werden dann älter als 79 Jahre sein. Damit ältere Menschen so lange wie möglich selbständig und in ihrer vertrauten Wohnung bleiben können, sind erhebliche Investitionen in die Anpassung von Wohnungsbestand und -umfeld erforderlich. Derzeit leben nach dem Bericht der Kommission „Wohnen im Alter“ des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. rund 2,5 Millionen Seniorenhaushalte, die unter Mobilitätseinschränkungen leiden, in Wohnungen mit Zugangs- und Nutzungsbarrieren.

Mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ setzt die Bundesregierung entsprechende Investitionsanreize. Für 2009 bis 2011 stehen jeweils rund 80 bis 100 Mio. Euro Programmmittel für die Zinsverbilligung von Darlehen und für Investitionszuschüsse zur Verfügung. Maßnahmenschwerpunkte sind z. B. der Einbau von Aufzügen, Anpassungen im Sanitärbereich, Veränderung von Türen und Wohnungszuschnitten sowie Anpassungen im engeren Wohnumfeld. Das Programm steht selbst nutzenden Wohnungseigentümern, privaten Vermietern und Mietern (mit Zustimmung des Vermieters) sowie Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften zur

Verfügung. Diese haben seit dem Programmbeginn bereits mehr als 720 Mio. Euro für den Abbau von Barrieren in ihren Wohnungen und Gebäuden investiert.

Die altersgerechten Umbaumaßnahmen können Pflegeheimaufenthalte verzögern oder helfen, diese ganz zu vermeiden. Dies kann auch zu einer Entlastung der Sozialkassen und öffentlichen Haushalte führen.

Der Koalitionsvertrag für die 17. Legislaturperiode sieht eine Weiterentwicklung des KfW-Förderprogramms zur Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum vor. Zu diesem Zweck unterstützt das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 20 Modellvorhaben. Ziel dieser Vorhaben sind insbesondere beispielhafte Lösungen beim Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand und bei der Anpassung der Infrastruktur im Quartier.

2.2 Initiative Ländliche Infrastruktur

Viele ländlich geprägte Regionen sind von den Auswirkungen des demografischen Wandels betroffen. Arbeitsplatzverlust und Abwanderung, Alterung der Bevölkerung und die damit verbundene veränderte Nachfrage führen dazu, dass dort viele kleinere Städte und Gemeinden die Tragfähigkeit der Daseinsvorsorgeeinrichtungen für sich und ihr Umland nicht dauerhaft gewährleisten können. Dies kann zu einer Abwertung des Immobilienbestands führen. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat vor diesem Hintergrund im Rahmen der „Initiative Ländliche Infrastruktur“ 2010 das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ initiiert. Das Förderprogramm richtet sich vor allem an kleinere Städte und Gemeinden in dünn besiedelten, ländlich geprägten, von Abwanderung bedrohten oder vom demografischen Wandel betroffenen Räumen. Ziel ist es, sie als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge für die Zukunft handlungsfähig zu machen und ihre zentralörtliche Versorgungsfunktion dauerhaft, bedarfsgerecht und auf hohem Niveau für die Bevölkerung der gesamten Region zu sichern und zu stärken. Dies ist auch ein wichtiger Beitrag für einen attraktiven örtlichen Wohnungs- und Immobilienmarkt.

Die Bundesregierung hat erstmals 2010 für das Förderprogramm Finanzhilfen von rd. 18 Mio. Euro Programmmittel zur Verfügung gestellt. Für das Jahr 2011 sind Programmmittel des Bundes in Höhe von rd. 35 Mio. Euro vorgesehen. Die Bundesfinanzhilfen werden im Allgemeinen durch Mittel der Länder und Kommunen in jeweils gleicher Höhe ergänzt.

Ein weiteres Element der Initiative ist der Wettbewerb „Menschen und Erfolge – Beiträge zur Sicherung der Infrastrukturversorgung in ländlichen Räumen“, den das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gemeinsam mit dem Deutschen Städte- und Gemeindebund und dem Deutschen Landkreistag 2011 durchführt. Es sollen beispielhafte Lösungen für eine nachhaltige Infrastrukturversorgung in ländlichen Räumen ausgezeichnet werden. Zentrales Anliegen ist es, vorbildliche Ideen zu sammeln und Lösungsansätze einer breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen.

3. Soziale Sicherung des Wohnens

Die soziale Sicherung des Wohnens gewährleistet die Wohnraumversorgung für Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht mit ausreichendem Wohnraum versorgen können. Dazu gehören Maßnahmen der Subjektförderung wie das Wohngeld und die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) im Rahmen der Grundsicherung sowie Maßnahmen der Objektförderung wie die soziale Wohnraumförderung durch die Länder. Die öffentliche Hand unterstützt mit dem Wohngeld und der Übernahme der KdU 5 Millionen Haushalte mit jährlich 17 Mrd. Euro. Ein Fünftel aller Mietwohnungen in Deutschland wird von Haushalten bewohnt, die bei ihrer Miete mit Wohngeld oder KdU unterstützt werden. Darüber hinaus gibt es weitere 3 Millionen Haushalte im Niedrigeinkommensbereich, die keine staatlichen Leistungen für das Wohnen beziehen, jedoch ebenfalls auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind. Ihre Wohnkosten sind im Durchschnitt niedriger als die der Wohngeld- und KdU-Empfängerinnen und -Empfänger.

3.1 Wohngeld

Durch das Wohngeld sind Haushalte mit geringem Einkommen nicht auf das enge Wohnungssegment mit besonders günstigen Mieten beschränkt, sondern haben auch Zugang zu Wohnungen mit durchschnittlichen Mieten. Dadurch leistet das Wohngeld einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung und Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen und stärkt den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren.

Nach acht Jahren wurde das Wohngeld zum 1. Januar 2009 wieder an die Miet- und Einkommensentwicklung angepasst. Die Wohngeldreform 2009 hat die Wohngeldleistungen deutlich erhöht und das Wohngeld als vorrangiges Leistungssystem gegenüber den Transferleistungen, insbesondere dem Arbeitslosengeld II, gestärkt. Das Wohngeld erreicht nun deutlich mehr Haushalte als zuvor. Vor der Reform erhielten 640 000 Haushalte Wohngeld. Inzwischen entlastet das Wohngeld jährlich 1 Million Haushalte bei den Wohnkosten mit insgesamt 1,8 Mrd. Euro. Bund und Länder tragen die Wohngeldausgaben jeweils zur Hälfte.

3.2 Kosten der Unterkunft

Zur Sicherung des Lebensunterhalts werden hilfebedürftige Haushalte im Rahmen der Grundsicherung nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII) bei den Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) unterstützt. Diese Leistungen haben eine wichtige Funktion bei der sozialen Sicherung des Wohnens. Allerdings haben sie auch erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Wohnungsmärkte und die Versorgungsmöglichkeiten einkommensschwacher Nicht-Transferleistungsempfänger im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment. Aufgrund des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 24. März 2011 (BGBl. I S. 453) können die Länder die Kreise und kreisfreien Städte durch Gesetz ermächtigen oder verpflichten, durch Satzung die Höhe der angemessenen KdU zu bestimmen. Die Satzung

soll die Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt berücksichtigen. Dadurch wird den wohnungspolitischen Aspekten künftig stärker Rechnung getragen.

3.3 Soziale Wohnraumförderung der Länder

Mit der Übertragung der sozialen Wohnraumförderung durch die Föderalismusreform am 1. September 2006 können die Länder eigene Wohnraumfördergesetze oder Teilregelungen zur Wohnungsbindung erlassen. Davon hat bereits eine Reihe von Ländern Gebrauch gemacht. Der Bund unterstützt die Länder weiterhin finanziell. Zum Ausgleich für den Wegfall der Finanzhilfen des Bundes erhalten die Länder seit 2007 jährliche Kompensationszahlungen von 518 Mio. Euro zunächst bis zum Jahr 2013. Diese Ausgleichszahlungen sind von den Ländern zweckgebunden für investive Maßnahmen der Wohnraumförderung einzusetzen. Sie dienen der Förderung des Mietwohnungsbaus, der Wohneigentumsbildung sowie der Bestandsverbesserung. Die Verteilung der Mittel in den Ländern differiert je nach politischer Schwerpunktsetzung und Entwicklung der regional unterschiedlichen Wohnungsmärkte.

Das Grundgesetz und der Koalitionsvertrag enthalten einen Prüfauftrag zur Fortführung der Kompensationszahlungen an die Länder für die Jahre 2014 bis 2019. Bis 2013 ist zu prüfen, in welcher Höhe die Kompensationsmittel ab 2014 bis zur Neuregelung des Finanzausgleichs 2020 noch angemessen und erforderlich sind. Hierzu wurden im Rahmen eines Forschungsauftrags die soziale Wohnraumförderung der Länder vor und nach der Föderalismusreform aufgearbeitet und die Entwicklung der Bedarfsindikatoren ab 2014 abgeschätzt. Die Ergebnisse des Gutachtens bedürfen noch einer vertieften Prüfung.

4. Stärkung des Wohneigentums

Das Wohneigentum hat einen hohen Stellenwert für die individuelle Vermögensbildung und Altersvorsorge. Zugleich stärkt es die regionale Verbundenheit, fordert und fördert Eigenverantwortung. Der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums an der Wohnungsversorgung ist in Deutschland mit rund 43 Prozent niedriger als in fast allen europäischen Ländern. Im Koalitionsvertrag wurde deshalb verankert, die Wohneigentumsquote zu erhöhen und die Eigenheimrente zu vereinfachen.

Die Bundesregierung unterstützt die Bildung von Wohneigentum auf vielfältige Weise. Um noch mehr Bürgerinnen und Bürger von den Vorzügen des Wohneigentums zu überzeugen, startet das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011 eine Wohneigentumsinitiative. Ziel ist es, die Vorteile des Wohneigentums für die individuelle Altersvorsorge herauszustellen. Die Rahmenbedingungen für die Wohnungseigentumsbildung sind derzeit überaus positiv: überwiegend noch günstige Immobilienpreise, nur mäßig gestiegene Baukosten und vergleichsweise niedrige Zinsen.

Aufgrund seiner hohen Bedeutung für die private Altersvorsorge wurde das selbstgenutzte Wohneigentum besser in die steuerlich geförderte kapitalgedeckte private Altersvorsorge integriert. Die Umsetzung erfolgte mit dem Eigenheimrentengesetz vom 29. Juli 2008 (BGBl. I S. 1509), das zum Teil rückwirkend zum 1. Januar 2008 in Kraft getreten ist. Der Kreis der Anbieter von Altersvorsorgeverträgen wurde um Bausparkassen und Genossenschaften erweitert. Die bisherige Entwicklung verläuft sehr positiv: In den ersten beiden Jahren nach der Einführung der Eigenheimrente wurden knapp 500 000 zertifizierte Bauspar- und Darlehensverträge abgeschlossen. Zur weiteren Stärkung des erfolgreichen Modells der Eigenheimrente soll sie in dieser Legislaturperiode weiter vereinfacht werden. Unterstützung liefert hierbei ein Forschungsprojekt, welches das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen durchführt.

Ein bewährtes Instrument zur Unterstützung der Wohneigentumsbildung stellt weiterhin die Förderung der Vermögensbildung durch die Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmer-Sparzulage dar. Der Bund fördert daher mit etwa 500 Mio. Euro jährlich das Bausparen durch das Wohnungsbau-Prämiengesetz und Bund, Länder und Kommunen gemeinsam mit rd. 70 Mio. Euro jährlich durch die Arbeitnehmer-Sparzulage, letztere wird aus dem Lohnsteueraufkommen gezahlt. Das Bausparen ist auch für die Finanzierung von Modernisierungsinvestitionen von hoher Bedeutung. Das Eigenheimrentengesetz hat die Verwendung der Wohnungsbauprämie ausdrücklich für wohnungswirtschaftliche Zwecke beschränkt und trägt damit nachhaltig zur Bildung von Wohneigentum bei. Das kapitalmarktunabhängige System des Bausparens hat sich zuletzt auch in der Finanzkrise bewährt.

5. Attraktive Rahmenbedingungen für das Wohnen in lebenswerten Städten

Die Entwicklung von Stadt und Land ist eine Daueraufgabe. Die Bundesregierung stellte 2007 bis 2010 insgesamt rd. 2,2 Mrd. Euro für die Programme der Städtebauförderung zur Verfügung. Auch in Zeiten der unverzichtbaren Haushaltskonsolidierung ist und bleibt der Bund ein verlässlicher Partner der Städtebauförderung. Es ist gelungen, die Städtebauförderung – trotz aller Sparvorgaben – auch für 2011 auf hohem Niveau fortzuführen. 2011 stellt der Bund 455 Mio. Euro Programmmittel zur Verfügung. Einschließlich der Kofinanzierung durch Länder und Kommunen stehen 2011 für Investitionen rd. 1,4 Mrd. Euro zur Verfügung. Damit werden Gesamtinvestitionen von 6,6 Mrd. Euro angestoßen. Die Kommunen erhalten somit auch in schwierigen Zeiten Fördermittel für die notwendigen Investitionen in ihre Stadtentwicklung.

Die Programme der Städtebauförderung setzen in starkem Maße auf die Revitalisierung und Weiterentwicklung der Innenstädte. In Städten mit innerstädtischen Brachen und Gebäudeleerständen, insbesondere auch in Ostdeutschland, eröffnen sich neue Perspektiven für innerstädtisches Wohnen. Im Programm Stadtumbau Ost stehen daher derzeit die Aufwertung von Innenstädten und die Sanierung von Altbausubstanz im Vordergrund. Mit der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2010 wurde eine besondere Altbauförderung im Stadtumbau Ost eingeführt.

Teil B Mietenbericht

I. Mietrecht

Rund 57 Prozent aller Haushalte in Deutschland leben in Mietwohnungen. Dem Wohnraummietrecht kommt deshalb eine zentrale Bedeutung zu. Es muss einerseits die Voraussetzungen für sichere und rentable Investitionen der vermietenden Eigentümer schaffen und andererseits dem Mieter den notwendigen Schutz vor Kündigung und unangemessenen Mieterhöhungen bieten. Das geltende Mietrecht hat sich im Wesentlichen in der Praxis bewährt und leistet einen wichtigen Beitrag zum sozialen Frieden in der Gesellschaft.

Die ehrgeizigen Energieeinsparungs- und Klimaschutzziele stellen jedoch auch veränderte Anforderungen an das Mietrecht. Zwar bietet das geltende Recht mit der Möglichkeit, 11 Prozent der Investitionskosten auf die jährliche Miete umzulegen, einen erheblichen Anreiz für Vermieterinnen und Vermieter, energetische Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand durchzuführen. Mieterinnen und Mieter profitieren von derartigen Maßnahmen durch Einsparungen bei den Betriebskosten.

Zur Erleichterung von energetischen Sanierungsmaßnahmen sieht der Koalitionsvertrag vor, das Mietrecht – unter Wahrung seines sozialen Charakters – zu novellieren. Erleichtert werden soll neben der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes die Umstellung von der Beheizung in Eigenregie auf gewerbliche Wärmelieferung (Energie-Contracting). Unter Energie-Contracting wird allgemein die Einschaltung eines gewerblichen Energiedienstleisters (Contractors) bei der Erfüllung der mietvertraglichen Beheizungspflicht des Vermieters verstanden. Insbesondere bei Gebäuden mit mehr als zehn Wohneinheiten kann Energie-Contracting ein geeignetes Instrument zur Energieeffizienzsteigerung und damit zur dauerhaften Sicherung niedriger Energiekosten sein. Entsprechende Vorschläge hat das Bundesministerium der Justiz in einem Referentenentwurf für ein Mietrechtsänderungsgesetz unterbreitet.

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen spielt die tatsächliche Durchsetzbarkeit von Mieterhöhungen auf den heterogenen Mietwohnungsmärkten für die Investitionsbereitschaft des Vermieters und die Akzeptanz des Mieters eine ausschlaggebende Rolle. Mietspiegel mit energetischen Differenzierungsmerkmalen tragen zur Transparenz und zur Akzeptanz von höheren Mietkosten bei Wohnungen mit energetisch gutem Zustand bei. Mit Modellvorhaben wird die Bundesregierung daher die Entwicklung energetischer Mietspiegel in den Kommunen unterstützen.

Die Heizkostenverordnung verpflichtet Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer, den Verbrauch von Heizung und Warmwasser aus zentralen Versorgungsanlagen zu erfassen und die Kosten nach dem erfassten Verbrauch zu verteilen. Nutzerinnen und Nutzer, die durch ihr Verbrauchsverhalten Einfluss auf die Betriebskosten nehmen, haben einen Anreiz zur sparsamen Energieverwendung. Mit der Novellierung der Heizkostenverordnung zum 1. Januar 2009 wurden diese Anreize für den sparsamen Umgang mit Heizwärme und Warmwasser erhöht. Bei älteren Gebäuden, die mit Gas- oder Ölzentralheizungen ausgestattet sind, besteht seitdem unter bestimmten Voraussetzungen die Verpflichtung, 70 Prozent der Kosten der Wärmeversorgung nach Verbrauch abzurechnen. Gebäude, die den so genannten Passivhausstandard erreichen, sind von der Anwendung der Heizkostenverordnung ausgenommen. Damit werden Bauherren zusätzliche Anreize geboten, beim Bau oder bei der Sanierung von Gebäuden diesen energetischen Standard zu erreichen.

Für die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen spielen in Deutschland die privaten Vermieterinnen und Vermieter eine im Vergleich zu anderen Ländern große Rolle. Mehr als 60 Prozent aller Mietwohnungen befinden sich in privater Hand. Für Entscheidungen dieser Wohnungsanbieter ist das Vertrauen in die Sicherheit und Rentabilität ihrer Anlage von entscheidender Bedeutung. Personen, die in betrügerischer Absicht Mietverhältnisse begründen, keine Miete zahlen und die ihnen überlassene Wohnung unter Umständen verwahrlost zurücklassen oder sich unter Verschleppung der entsprechenden gerichtlichen Verfahren herausklagen und zwangsräumen lassen, können Verunsicherung und im Einzelfall auch erhebliche finanzielle Schäden bewirken. Diese negativen Erfahrungen können dann zum Nachteil der redlichen Mieterinnen und Mieter dazu führen, dass private Vermieterinnen und Vermieter auf Investitionen verzichten oder sogar von einer weiteren Vermietung absehen.

Daher wurde im Koalitionsvertrag auch vereinbart, Maßnahmen gegen das so genannte „Mietnomadentum“ zu ergreifen. Zur Klärung der Sachverhalte hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gemeinsam mit dem Bundesministerium der Justiz eine Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Studie kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass sich private Kleinvermieterinnen und -vermieter vor Abschluss eines Mietvertrages oftmals nicht hinreichend über die Bonität des Mietinteressenten informieren oder sich allein auf dessen Angaben verlassen. Die sorgfältige Auswahl des Vertragspartners ist jedoch eine wichtige Voraussetzung, um Schäden bei der Vermietung von Wohnraum zu vermeiden. Die Bundesregierung strebt an, durch Aufklärung über Möglichkeiten der Auskunftseinholung Schäden zu vermeiden und nach Möglichkeit Auskunftsmöglichkeiten für Vermieter unter Berücksichtigung der Belange der Mieter zu verbessern. In seinem Referentenentwurf für ein Mietrechtsänderungsgesetz hat das Bundesministerium der Justiz darüber hinaus Regelungen im Prozessrecht und im Zwangsvollstreckungsrecht vorgeschlagen, um die Durchsetzung von Räumungsansprüchen zu verbessern.

II. Niveau, Struktur und Entwicklungen der Mieten im Bundesgebiet

Zur Mietenstatistik gibt es verschiedene Datenquellen, die in unterschiedlicher Differenzierung und Aktualität vorliegen. Im Folgenden wird die für den jeweiligen Zweck am besten geeignete Datenquelle zugrunde gelegt.

1. Mietenniveau und -struktur

Bei der Darstellung des Mietenniveaus wird in diesem Bericht auf die Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) zurückgegriffen, da die Ergebnisse der Zusatzerhebung Wohnen 2010 des Mikrozensus erst Ende 2011 vorliegen werden (zur Darstellung weiterer Informations- und Datenquellen s. Anlage 2).

Der Begriff Miete wird oft unterschiedlich definiert. Die Nettokaltmiete ist für eine vergleichende Marktbeobachtung besonders gut geeignet, da sie das reine Entgelt für die Gebrauchsüberlassung einer Wohnung darstellt. Die Bruttokaltmiete enthält zusätzlich zur Nettokaltmiete umlagefähige so genannte kalte Nebenkosten wie Grundsteuer, Hausmeisterdienste, Müllabfuhr und Straßenreinigung. Werden zusätzlich Energiekosten für Heizung und Warmwasser berücksichtigt, spricht man von der Bruttowarmmiete. Die Nebenkosten fallen regional unterschiedlich hoch aus.

Zusätzlich ist es wichtig, die Mietenniveaus nach den Vertragslaufzeiten zu unterscheiden. Bei älteren Mietverträgen erfolgt häufig eine zurückhaltende Anpassung der Wohnungsmieten an den Markt. Bei bestehenden Mietverträgen spricht man von Bestandsmieten. Bei neuen Mietverträgen, sei es durch Mieterwechsel oder Erstvermietung einer neuen Wohnung, ist der Einfluss aktueller Marktkonstellationen, etwa von Angebotsüberhängen oder Angebotsknappheiten, deutlicher. Diese Mieten werden als Erst- und Wiedervermietungsmieten bezeichnet. Sie können bei vergleichbaren Mietobjekten von Bestandsmieten abweichen.

Die durchschnittliche Bruttokaltmiete laut SOEP betrug im Jahr 2009 6,51 Euro je m² und Monat (alte Länder: 6,83 Euro je m²; neue Länder: 5,88 Euro je m²).

Laut Mietenindex des Statistischen Bundesamtes sind die Bruttokaltmieten 2010 um 1,2 Prozent angestiegen. Mit den Daten des SOEP ergab sich damit für 2010 eine geschätzte durchschnittliche Bruttokaltmiete von 6,59 Euro pro m² (s. Tabelle 1). Bei einer angenommenen Wohnfläche von 70 m² zahlten die Mieterhaushalte eine monatliche Bruttokaltmiete von durchschnittlich 461 Euro.

Die kalten Betriebskosten betrugen 2010 1,63 Euro pro m². Damit ergibt sich eine Nettokaltmiete von durchschnittlich 4,96 Euro pro m² bzw. von 347 Euro je Wohnung.

Unter Zugrundelegung von Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 1,14 Euro je m² (s. 3.2) ergibt sich eine durchschnittliche Warmmiete von 7,73 Euro je m² bzw. rund 541 Euro je Wohnung. Kalte Betriebskosten (21 Prozent) und warme Nebenkosten (15 Prozent) haben an der Warmmiete einen Anteil von 36 Prozent. Im Einzelfall können die Durchschnittskosten erheblich abweichen, abhängig von Gebäudetyp, Heizungsart, technischem Standard der Heizanlage, Grad der Wärmedämmung und individuellem Heizverhalten.

Neben der Durchschnittsmiete einer Mietwohnung ist auch die Verteilung der Mieten auf verschiedene Miethöheklassen aussagekräftig: Die Hälfte der Mieten in Deutschland liegt zwischen 5,29 und 7,44 Euro pro m² bzw. 320 bis 516 Euro pro Wohnung (2009). In den alten Ländern beträgt diese Spanne 5,44 bis 7,91 Euro pro m² (344 bis 550 Euro pro Wohnung), in den neuen Ländern ist sie mit 5,02 bis 6,65 Euro pro m² (277 bis 427 pro Wohnung) deutlich niedriger. 29 Prozent der Mietwohnungen weisen Mieten von 500 Euro und mehr auf, Mieten unter 300 Euro sind bundesweit für knapp 20 Prozent der Mietwohnungen zu bezahlen.

Die bundesweite Durchschnittsmiete von 6,51 Euro je m² relativiert sich in verschiedenen Wohnungsmarktregionen. In strukturschwachen und peripheren Räumen mit schrumpfender Bevölkerung kann der bundesweite Mietendurchschnitt eher dem teuren Mietwohnungssegment zugeordnet werden. In München oder ähnlich teuren Wohnungsmärkten dagegen entspricht der bundesweite Durchschnittswert eher dem preisgünstigen Wohnungssegment. Laut Auswertungen von regional vorliegenden Mietangaben aus Zeitungs- und Internetannoncen (IDN ImmoDaten) weisen die günstigsten 25 Prozent der Mietwohnungen in niedrigpreisigen Regionen eine Miete von unter 4,38 Euro je m² auf. Bei Regionen mit mittlerem Mietniveau liegt das günstige Viertel der Mieten bei unter 5,08 Euro je m², in hochpreisigen Regionen sind für die günstigen Wohnungen bis zu 6,57 Euro je m² zu bezahlen.

Tabelle 1

Eckwerte der Bestandsmieten im Jahr 2010

	je m² Wohnfläche in Euro	**je Wohnung (70 m²) in Euro**	**Anteil der Warmmiete in Prozent**
Nettokaltmiete	**4,96**	**347**	***64***
+ kalte Betriebskosten	1,63	114	*21*
= Bruttokaltmiete	**6,59**	**461**	***85***
+ warme Betriebskosten	1,14	80	*15*
= Warmmiete	**7,73**	**541**	***100***

Quelle: Berechnungen des BBSR, Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, SOEP, Statistisches Bundesamt, Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes

1.1 Niveau der Erst- und Wiedervermietungsmieten in regionalen Teilräumen

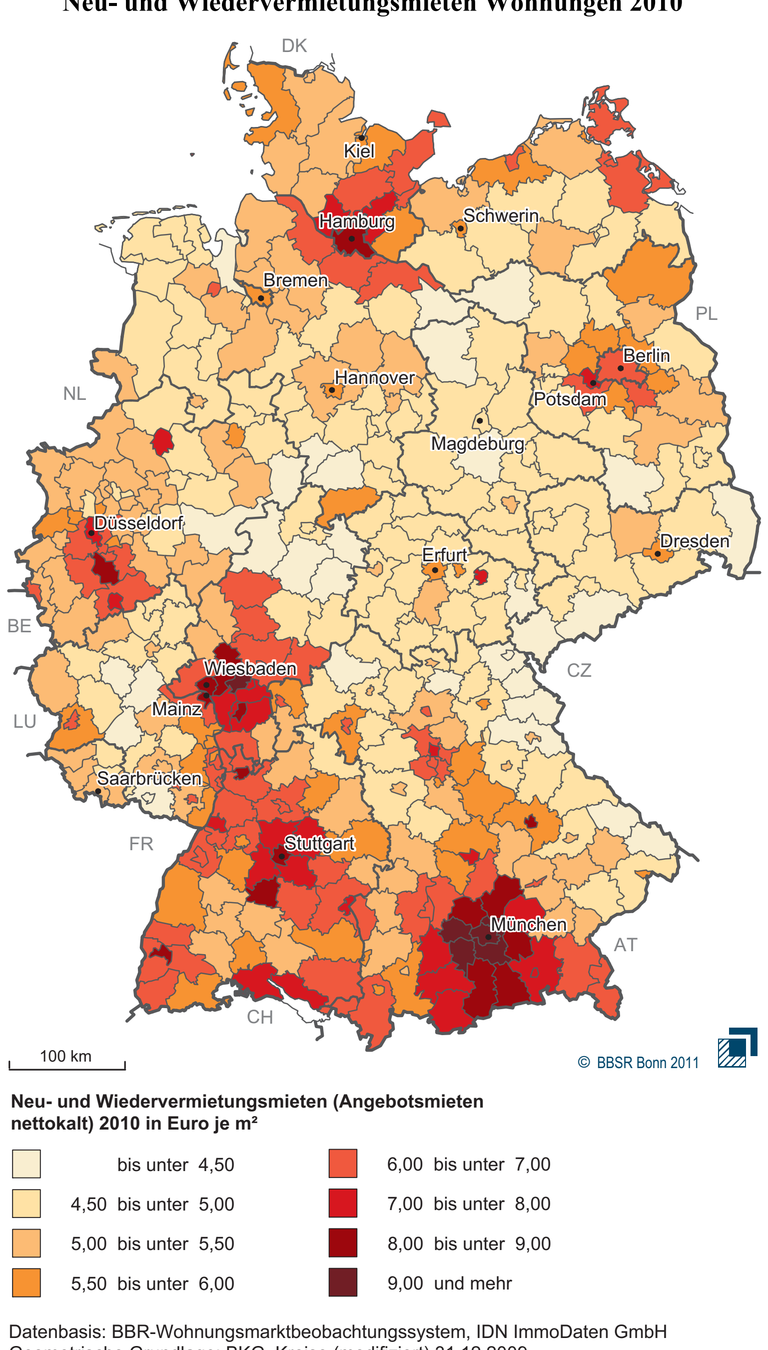
Für die Differenzierung nach regionalen Teilräumen wird auf die Angaben von Maklern im Rahmen des IVD-Wohn-Preisspiegels und auf Mietangaben aus Zeitungs- und Internetannoncen (IDN ImmoDaten) zurückgegriffen. Beide Datenquellen überzeichnen die tatsächlichen Mieten allerdings etwas: Bei den IVD-Daten bewirkt die Einschaltung von Maklern eine stärkere Ausnutzung der vorhandenen Preisspielräume. Bei den Angebotsmieten von IDN ImmoDaten ist zu beachten, dass inserierte und bei Vertragsabschluss vereinbarte Mieten voneinander abweichen können.

Die Niveaus der Wohnungsmieten zeigen regional eine weite Spanne auf. In Ballungsräumen sind die Mietniveaus deutlich höher als in ländlichen Gebieten. In der Karte der Neu- und Wiedervermietungsmieten 2010 fallen die Regionen München, Stuttgart, Hamburg, Rhein-Main sowie die Rheinschiene in Nordrhein-Westfalen als besondere Hochpreisregionen auf (s. Abbildung 1). Diese

Abbildung 1



Neu- und Wiedervermietungsmieten Wohnungen 2010



Datenbasis: BBR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert) 31.12.2009
Anmerkungen: In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

wirtschaftlich prosperierenden Räume mit engem Mietwohnungsmarkt haben weit überdurchschnittliche Mieten. Auch die Umlandkreise werden dadurch beeinflusst. Allerdings wird gerade in den regionalen Großräumen das Gefälle zwischen zentralen Standorten und peripheren Räumen deutlich. Im Vergleich zu den Arbeitsmarktzentren haben peripher gelegene ländliche Kreise vergleichsweise niedrige Mieten.

1.2 Mietenstruktur nach Objekt- und Haushaltsmerkmalen

Die Miethöhe hängt von Objektmerkmalen wie Baualter, Größe und lokaler Lage ab. Haushalte, die sich in der Größe oder Kinderzahl unterscheiden, bezahlen auch unterschiedliche Mieten pro m² (s. Anlage 4). Außerdem gibt es Mietunterschiede zwischen frei finanzierten und im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung geförderten Wohnungen.

Im Allgemeinen gilt: Je älter die Wohnung, desto niedriger ist die Miete pro m². Eine Ausnahme bilden Wohnungen in Gebäuden mit einem Baualter zwischen 1972 und 1981. Deren Mieten sind niedriger als die Mieten der Baualtersklasse 1949 bis 1971, die ein durchschnittliches Mietniveau aufweisen (6,35 Euro pro m² im Jahr 2009). Insbesondere die Wohnungen ab Baualter 2001 sind mit 7,81 Euro pro m² Miete deutlich teurer als der Durchschnitt. Die Streuung der Mieten nach Baualtersklassen ist im Vergleich zu früheren Berichtszeiträumen allerdings etwas zurückgegangen, da die Altbaumieten stärker gestiegen sind als die Neubaumieten.

Die Quadratmetermieten kleiner Wohnungen bis 60 m² sind im Allgemeinen etwas höher als die größerer Wohnungen. Erst besonders große Wohnungen mit mehr als 120 m² sind wiederum überdurchschnittlich teuer. Sie sind auch im Vergleich zu 2005 (Wohngeld- und Mietenbericht 2006, Bundestagsdrucksache 16/5853, Tz. 43) deutlich im Mietpreis gestiegen. Ansonsten sind die Unterschiede zwischen den Größenklassen etwas zurückgegangen. Insgesamt zahlen kleinere Haushalte weiterhin im Durchschnitt höhere Quadratmetermieten als große Haushalte. Insbesondere liegen Haushalte mit vier und mehr Personen deutlich unter dem Durchschnitt. Paare ohne Kinder zahlen eine Bruttokaltmiete von 424 Euro und damit weniger als der Durchschnitt (461 Euro). Haushalte mit Kindern zahlen dagegen 500 Euro.

Die Miethöhe wird auch von der Dauer des Mietverhältnisses beeinflusst. Die Miete wird bei Einzug des Haushaltes meistens marktnah festgelegt und im bestehenden Mietverhältnis selten der Marktentwicklung angepasst. Daher sind Mieten von Haushalten mit kurzer Wohndauer in der Regel höher als Mieten von Haushalten mit langer Wohndauer. So liegt die Miete von Haushalten, die in den letzten beiden Jahren eingezogen sind, mit durchschnittlich 6,89 Euro je m² knapp 6 Prozent über dem allgemeinen Mietniveau. Mieter, die vor mehr als 25 Jahren eingezogen sind, entrichten dagegen mit 6,14 Euro je m² eine um sechs Prozent niedrigere Miete als der Durchschnitt.

1.3 Mietenstruktur bei Erst- und Wiedervermietung nach Ausstattung, Baualter und Stadtgröße

Ein höherer Wohnwert bewirkt in allen Baualtersklassen in allen Städtegrößen einen deutlichen Mietunterschied von 0,85 bis 0,90 Euro je m² Wohnfläche nettokalt. In größeren Städten ist der Unterschied mit 1,38 bis 1,78 Euro je m² noch deutlicher. Das liegt unter anderem an der größeren Vielfalt des Wohnungsangebotes in Großstädten, der vergleichsweise größeren Nachfrage nach höherwertigen Wohnungen in guten Lagen und den höheren Einkommen.

Bei den Bestandsobjekten in den vom IVD-Preisspiegel erfassten Städten fällt der Mietunterschied zwischen den Baualtersklassen vor 1948 und ab 1948 mit gut 0,40 Euro je m² relativ niedrig aus. Auffällig sind vor allem die sehr geringen Mietunterschiede zwischen Altbau- und Neubauwohnungen in den Großstädten ab 500 000 Einwohnern. Ein Grund dafür könnte sein, dass Lagekriterien insbesondere auf Quartiersebene in den Großstädten ein hohes Gewicht haben und dass Altbauten die besonders gefragten Stadtteile prägen (etwa in Städten wie Hamburg und Berlin). Außerdem gibt es in den Großstädten ab 500 000 Einwohnern mehr qualitativ hochwertige und gut gelegene Altbauten wie beispielsweise Gründerzeitgebäude.

Die Erstbezugsmieten heben sich erwartungsgemäß deutlich von den Wiedervermietungsmieten ab. Sie sind Ausdruck der Knappheiten an Neubauobjekten infolge des starken Rückgangs der Neubautätigkeit seit Mitte der 1990er Jahre. Die Nachfrage nach neuen Wohnungen mit modernem Zuschnitt, neuer Technologie und Ausstattung und energetisch hohen Standards kann mit dem aktuellen Neubauvolumen nicht befriedigt werden.

Die Mietunterschiede zwischen Bestands- und Erstbezugswohnungen sind daher groß. Wohnungen im Erstbezug sind im Durchschnitt bei gutem Wohnwert um 17 Prozent, bei mittlerem Wohnwert ungefähr 20 Prozent teurer als Nachkriegswohnungen mit Baujahr ab 1948. Die mit Abstand höchsten durchschnittlichen Mietenniveaus erzielen mit 9,55 Euro je m² Erstbezugswohnungen mit gutem Wohnwert in den großen Großstädten.

1.4 Mieten im sozialen Wohnungsbau

Die Mietpreisbestimmung von Sozialmieten ist von der Marktbewertung relativ unabhängig; die Mieten hängen vielmehr maßgeblich vor allem von den jeweiligen Herstellungskosten und den Fördermodalitäten ab. Dies hat auch zur Folge, dass sich erhebliche Mietunterschiede innerhalb des Sozialwohnungsbestandes ergeben können, denen keine entsprechenden Wohnwertunterschiede gegenüber stehen.

Je nach Baujahr, Bundesland und Gemeindegröße variieren die Mietvorteile von Sozialwohnungen. Sie betrugen 2009 im Durchschnitt der alten Länder rund 70 Cent je m² und damit 10 Prozent des durchschnittlichen bundesweiten Marktmietenniveaus. Insbesondere in den noch wachsenden Märkten in Bayern und Baden-Württemberg lie-

Tabelle 2

Erst- und Wiedervermietungsmieten nach Stadttypen 2010

Baujahr	Altbau bis 1948		Neubau ab 1949		Erstbezug	
Wohnwert	mittel	gut	mittel	gut	mittel	gut
Stadttypen	**Nettokaltmieten in Euro je m²**					
Großstädte 500 000 Einwohner und mehr	6,55	8,31	6,77	8,24	8,16	9,55
Großstädte 100 000 bis unter 500 000 Einwohner	5,37	6,32	5,74	6,76	6,88	7,85
Mittelstädte 50 000 bis unter 100 000 Einwohner	4,77	5,59	5,27	6,08	6,38	7,17
Mittelstädte unter 50 000 Einwohner	4,50	5,14	4,88	5,52	5,75	6,33
Städte insgesamt	**5,01**	**5,91**	**5,43**	**6,31**	**6,53**	**7,39**

Die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten beziehen sich auf eine Wohnung mit ca. 3 Zimmern und ca. 70 m² Wohnfläche. Ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau. Mittlerer Wohnwert: Bausubstanz und Ausstattung entsprechen einem mittleren Standard. Das Objekt befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet. Guter Wohnwert: Bausubstanz und Ausstattung entsprechen einem guten Standard. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage (reine Wohngebiete). N (ungewichtet) = 176 Städte.

Quelle: Berechnungen des BBSR, Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IVD Bundesverband – Wohn-Preisspiegel 2001 bis 2010

gen die Mieten im sozialen Wohnungsbestand deutlicher – bis zu 1,70 Euro je m² bzw. 22 Prozent – unter dem örtlichen Mietniveau. Die tatsächlichen Mietvorteile von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau liegen aufgrund ihrer relativ guten Lage und Ausstattung vermutlich noch höher. Mietvorteile im sozialen Wohnungsbau kommen daher besonders in angespannten Märkten zum Tragen.

2. Entwicklung der Mieten

2.1 Entwicklung der Bestandsmieten

Der Mietenindex des Statistischen Bundesamtes gibt Auskunft über die Änderung der Mieten im Gesamtbestand aller Wohnungen. Er ist im Berichtszeitraum 2007 bis 2010 mit einer jährlichen Steigerungsrate von 1,2 Prozent nur geringfügig gestiegen. Die Inflationsrate lag im gleichen Zeitraum im Durchschnitt bei 1,6 Prozent pro Jahr. Die deutliche Preisberuhigung seit Ende der 1990er Jahre hat sich somit zunächst fortgesetzt (s. Tabelle 3).

Seit 2009 zeichnen sich Marktanspannungstendenzen an den Wohnungsmärkten ab, insbesondere in den wirtschaftlich dynamischen Ballungsgebieten, die sich in Mietanstiegen niederschlagen. Die Bestandsmieten reagieren allerdings nur mit Verzögerung auf die Änderung der Marktverhältnisse, weil der größte Teil der Mieten in laufenden Verträgen unverändert bleibt und Anpassungen meist in Zusammenhang mit einem Mieterwechsel oder in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Daher spiegelt sich diese Entwicklung bisher kaum im Mietenindex wieder.

Tabelle 3

Entwicklung der Mieten und der Verbraucherpreise in Deutschland 2005 bis 2010

Jahr	Mieten (nettokalt)		Verbraucherpreisindex insgesamt	
	Index 2005 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	Index 2005 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent
2005	100,0	*0,9*	100,0	*1,5*
2006	101,1	*1,1*	101,6	*1,6*
2007	102,2	*1,1*	103,9	*2,3*
2008	103,5	*1,3*	106,6	*2,6*
2009	104,6	*1,1*	107,0	*0,4*
2010	105,8	*1,1*	108,2	*1,1*

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Angaben einzelner Länderverbraucherpreisindizes zeigen, dass sich auch in den großräumigen Regionen die Mieten stabil entwickelt haben. In Bundesländern mit zum Teil dynamischen Wohnungsmärkten – wie insbesondere Baden-Württemberg und Bayern – stieg die Nettomiete im Berichtszeitraum überdurchschnittlich stark um jährlich 1,5 bzw. 1,7 Prozent. In Nordrhein-Westfalen mit einem eher entspannten Wohnungsmarkt stieg der Mietenindex dagegen nur 1 Prozent pro Jahr. In Berlin gab es jährlichen einen Anstieg von 1,4 Prozent.

2.2 Entwicklung der Mieten bei Erst- und Wiedervermietung

Im Gegensatz zu den Bestandsmieten bestehender Mietverträge zeigen die Mietdaten zur Erst- und Wiedervermietung aktuelle Markttendenzen. Mangels amtlicher Daten wird wiederum auf die Angaben von Maklern im Rahmen des IVD-Wohn-Preisspiegels und auf Mietangaben aus Zeitungs- und Internetannoncen (IDN ImmoDaten) zurückgegriffen. Beide Datenquellen stellen grundsätzlich umfassende Informationen zur Dynamik und Struktur der Neu- und Wiedervermietungsmieten insbesondere auch in regionaler Hinsicht bereit.

In allen dargestellten Teilmärkten stiegen die Erst- und Wiedervermietungsmieten bis 2010 im Vierjahresdurchschnitt um rund 1,1 bis 1,7 Prozent pro Jahr je nach Wohnwert und Baualtersklasse. Am stärksten sind die Erstvermietungen gestiegen (jährlich um 1,6 bzw. 1,7 Prozent). Die Wiedervermietungsmieten im Altbau bis 1948 hingegen stiegen mit durchschnittlich 1,1 Prozent am wenigsten.

Tabelle 4

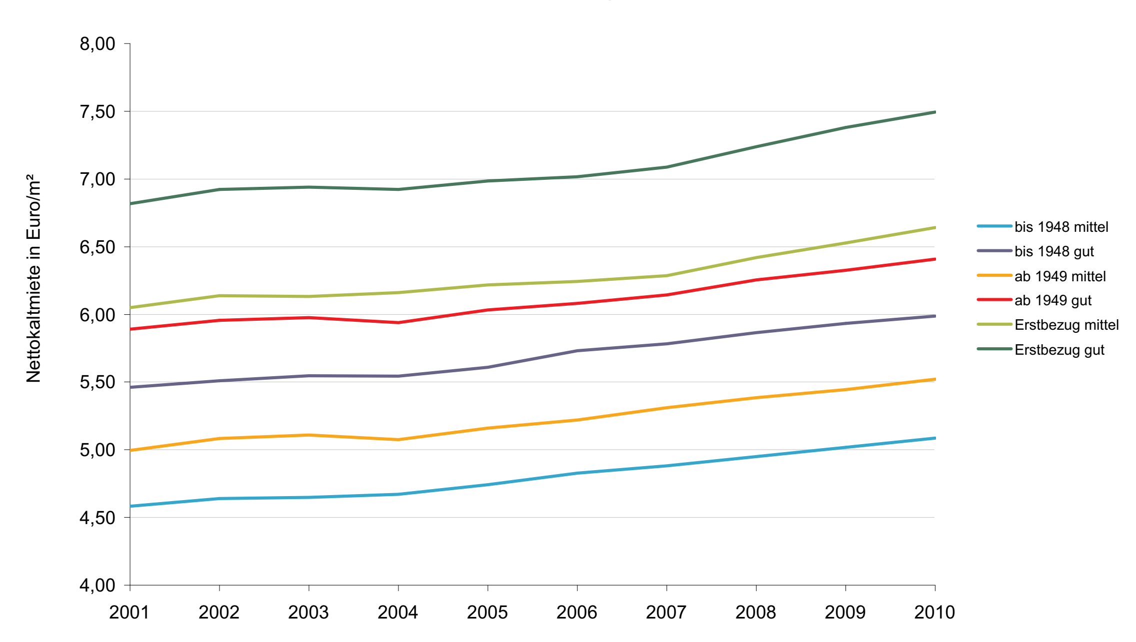
Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten

Baujahr	Altbau bis 1948		Neubau ab 1949		Erstbezug	
Wohnwert	**mittel**	**gut**	**mittel**	**gut**	**mittel**	**gut**
Jahr	**Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent**					
2007	*1,1*	*0,9*	*1,7*	*1,0*	*0,7*	*1,0*
2008	*1,4*	*1,4*	*1,4*	*1,8*	*2,1*	*2,1*
2009	*1,4*	*1,2*	*1,1*	*1,1*	*1,7*	*2,0*
2010	*1,4*	*0,9*	*1,4*	*1,3*	*1,8*	*1,5*

Quelle: Berechnungen des BBSR, Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IVD Bundesverband – Wohn-Preisspiegel 2001 bis 2010

Abbildung 2

Erst- und Wiedervermietungsmieten 2001 bis 2010



Quelle: IVD Bundesverband – Wohn-Preisspiegel 2001 bis 2010

2.3 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten in Städten und regionalen Teilräumen

Die Daten des Wohn-Preisspiegels des IVD bieten zudem die Möglichkeit, Strukturunterschiede nach Gebäudealter und Wohnwert kombiniert mit der Gemeindegröße abzubilden.

Vor allem Großstädte sind von überdurchschnittlichen Mietpreissteigerungen betroffen. In den Städten ab 500 000 Einwohnern stiegen die Erst- und Wiedervermietungsmieten im Berichtszeitraum jährlich um 2,5 bis 3,6 Prozent, wobei die höchsten Mietsteigerungen in den Altbauten mit gutem Wohnwert beobachtet wurden. In den kleineren Großstädten und den Mittelstädten ist die Dynamik dagegen im Berichtszeitraum noch relativ gering.

Abbildung 3 zeigt Verlauf und Dynamik der regionalen Mietenentwicklungen von 2007 bis 2010. Kreise mit kontinuierlich steigenden Mieten befinden sich vor allem in Süddeutschland, vereinzelt in Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Thüringen. Hierzu gehören aber auch zunehmend Großstädte wie Karlsruhe, Mannheim, Trier, Münster oder Wolfsburg. In Ostdeutschland zeigen die kreisfreien Städte Jena und Weimar kontinuierliche Mietensteigerungen.

Die Zahl der Kreise mit Mietensteigerungen hat sich bundesweit im 2. Halbjahr 2010 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2006 mehr als verdoppelt. Dagegen zeigt ein Sechstel der Kreise nach anfänglichen Mietsteigerungen zu Beginn des Berichtszeitraums aktuell wieder Mietenrückgänge. Es handelt sich hierbei vor allem um ländlich geprägte Kreise, vereinzelt auch verdichtete Umlandkreise. Insgesamt ist die Zahl der Kreise mit steigenden Angebotsmieten inzwischen höher als die Zahl der Kreise mit stagnierenden oder sinkenden Mieten. In dieser Entwicklung spiegelt sich die zunehmende Verknappung am Mietwohnungsmarkt aufgrund der jahrelang zu geringen Bautätigkeit wider (s. Abbildung 4).

Tabelle 5

Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten nach Stadttypen 2007 bis 2010

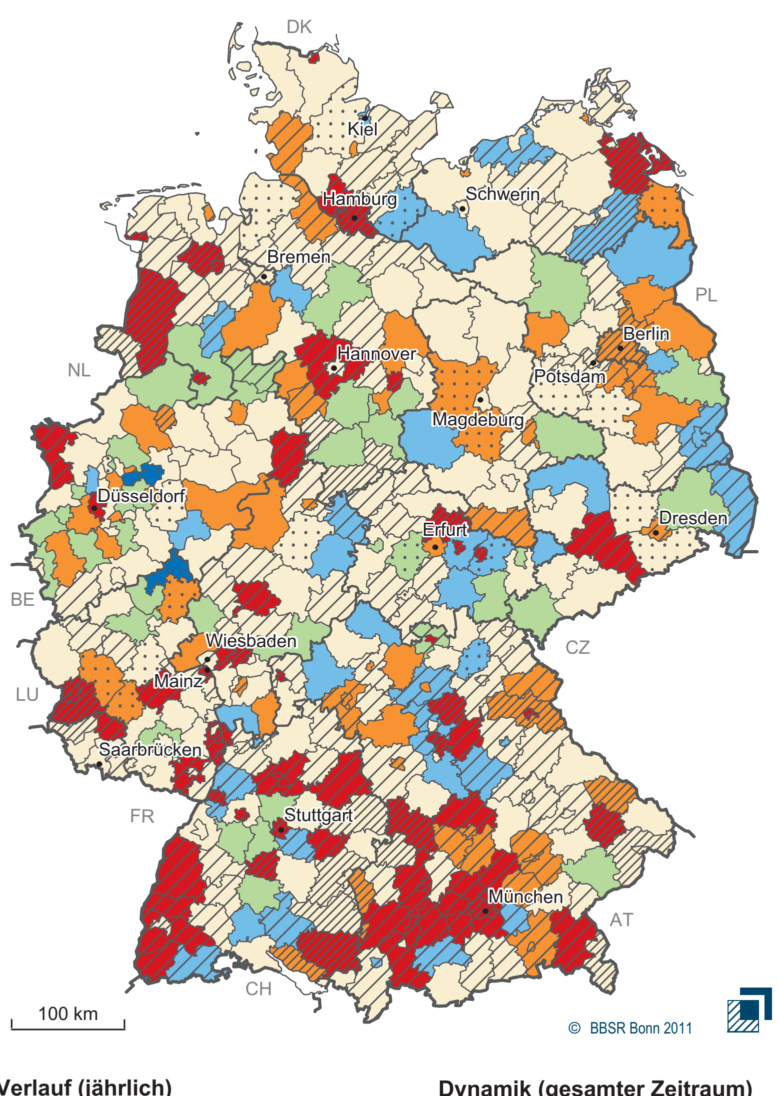
Baujahr	Altbau bis 1948		Neubau ab 1949		Erstbezug	
Wohnwert	mittel	gut	mittel	gut	mittel	gut
Stadttypen	**jährliche Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent**					
Großstädte 500 000 Einwohner und mehr	*3,1*	*3,6*	*2,5*	*3,2*	*2,9*	*3,3*
Großstädte 100 000 bis unter 500 000 Einwohner	*1,6*	*1,4*	*1,7*	*1,9*	*1,7*	*1,8*
Mittelstädte 50 000 bis unter 100 000 Einwohner	*1,2*	*0,8*	*0,8*	*0,6*	*1,0*	*0,8*
Mittelstädte unter 50 000 Einwohner	*0,3*	*-0,4*	*1,0*	*0,2*	*0,9*	*1,1*
Städte insgesamt (ungewichtet)	***1,3***	***1,1***	***1,4***	***1,3***	***1,6***	***1,7***

Die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten beziehen sich auf eine Wohnung mit ca. 3 Zimmern und ca. 70 m² Wohnfläche. Ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau. Mittlerer Wohnwert: Bausubstanz und Ausstattung entsprechen einem mittleren Standard. Das Objekt befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet. Guter Wohnwert: Bausubstanz und Ausstattung entsprechen einem guten Standard. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage (reine Wohngebiete). N (ungewichtet) = 176 Städte.

Quelle: Berechnungen des BBSR, Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IVD Bundesverband – Wohn-Preisspiegel 2001 bis 2010

Abbildung 3

Entwicklungstypen der Neu- und Wiedervermietungsmieten von Wohnungen 2007 bis 2010



Verlauf (jährlich)

- kontinuierlich steigend
- zunächst sinkend, aktuell steigend
- stagnierend
- zunächst steigend, aktuell sinkend
- kontinuierlich sinkend
- heterogen

Dynamik (gesamter Zeitraum)

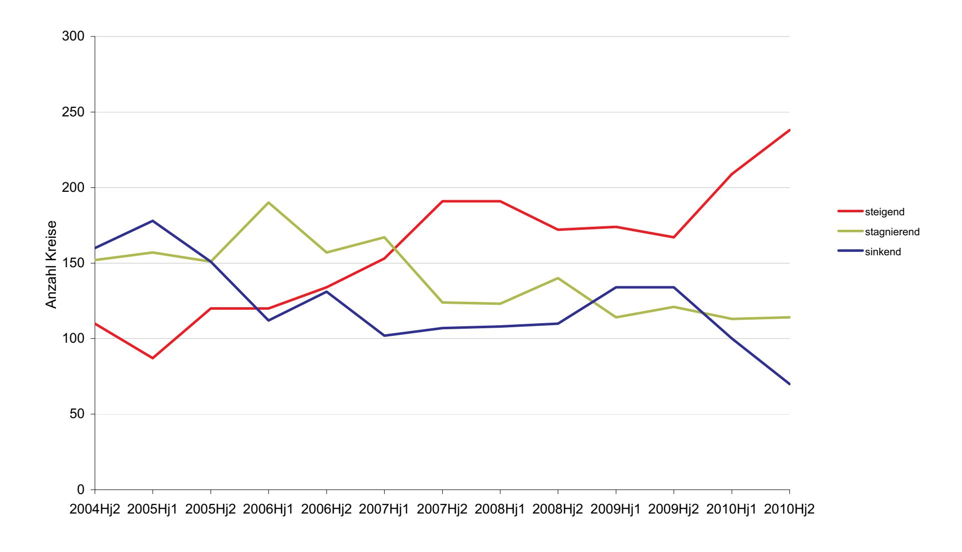
- deutlich steigend
- leicht steigend
- gering
- sinkend

Datenbasis: BBR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert) 31.12.2009
Anmerkungen: In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

Der Verlauf beschreibt die Orientierung der jährlichen Veränderungen der Neu- und Wiedervermietungsmieten. Die Dynamik gibt die Dimension der Veränderungen im Zeitraum 2006 bis 2010 wieder. Eine deutliche Dynamik bedeutet eine Gesamtentwicklung von mindestens 6 %.

Abbildung 4

Entwicklung Neu- und Wiedervermietungsmieten gegenüber dem Vorhalbjahr in den Kreisen 2004 bis 2010



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

3. Niveau, Struktur und Entwicklung der Wohnnebenkosten

3.1 Kalte Betriebskosten

Nach einer Schätzung auf Basis des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes, hochgerechnet mit dem Anstieg des Verbraucherpreisindexes, belaufen sich die gesamten Betriebskosten im Jahr 2010 auf einen Wert von 1,63 Euro pro m². Gemessen an der gesamten Miete (Warmmiete) beträgt der Anteil der kalten Betriebskosten etwa 21 Prozent.

Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes, der aktuell nur bis zum Jahr 2009 vorliegt, enthält eine genaue Differenzierung der einzelnen Posten. Zu diesem Zeitpunkt betrugen die gesamten kalten Betriebskosten 1,60 Euro pro m².

Wasserversorgung und Wasserentsorgung stellen die größten Posten dar (0,41 Euro pro m² Wohnfläche). An zweiter Stelle folgen die Müllgebühren und Hauswartdienste (0,20 bzw. 0,18 Euro pro m²). Letztere gehen genauso wie die Kosten für einen Aufzug nur anteilig in die Gesamtaufstellung ein, da nur für einen Teil der Mietwohnungen entsprechende Leistungen in Anspruch genommen werden. Wasserversorgung, Wasserentsorgung und Müllabfuhrgebühren sind somit mit einem Anteil von über einem Drittel der gesamten kalten Betriebskosten die wichtigsten Posten (s. Tabelle 6).

Im Berichtszeitraum sind die kalten Betriebskosten erneut mit jährlich 1,2 Prozent weniger stark als die Verbraucherpreise (+1,6 Prozent pro Jahr) gestiegen (s. Tabelle 7).

Tabelle 6

Kalte Betriebskosten 2009

	Mittelwert in Euro je m²
Öffentliche Lasten/Grundsteuer	0,19
Wasser, Abwasser	0,41
Schornsteinfeger	0,04
Straßenreinigung	0,07
Müllentsorgung	0,20
Hauswartdienste	0,18
Gartenpflege	0,10
Hausreinigung	0,15
Allgemeinstrom	0,05
Versicherungen	0,14
Kabel/Antenne	0,13
Aufzug	0,13
Sonstige Betriebskosten	0,06
Summe	**1,85**
Summe ohne Aufzug und Hauswart	**1,35**
Mittlere Summe (Aufzug und Hauswart anteilig)	**1,60**

Quelle: Deutscher Mieterbund, Berechnungen des BBSR

Tabelle 7

Entwicklung der Betriebskosten, insbesondere der kommunalen Gebühren

Jahr	Wohnnebenkosten		darunter					
			Wasserversorgung		Abwasserentsorgung		Müllabfuhr	
	Index 2005 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	Index 2005 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	Index 2005 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	Index 2005 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent
2005	100,0	*1,3*	100,0	*1,8*	100,0	*0,4*	100,0	*2,1*
2006	101,3	*1,3*	101,5	*1,5*	100,4	*0,4*	102,5	*2,5*
2007	102,8	*1,5*	102,5	*1,0*	101,5	*1,1*	103,7	*1,2*
2008	103,7	*0,9*	103,4	*0,9*	103,0	*1,5*	103,2	*-0,5*
2009	104,8	*1,1*	105,2	*1,7*	104,1	*1,1*	103,5	*0,3*
2010	106,7	*1,8*	106,9	*1,6*	106,9	*2,7*	104,3	*0,8*

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Teuerungsraten der kommunalen Gebühren lagen zwischen 2006 und 2010 im Durchschnitt bei 1,4 Prozent (Wasserversorgung) bzw. 1,7 Prozent (Wasserentsorgung) pro Jahr. Die Müllgebühren sind kaum gestiegen, von 2007 bis 2010 um durchschnittlich etwa 0,2 Prozent pro Jahr. Die weiteren kalten Betriebskosten sind laut Verbraucherpreisindex nur geringfügig gestiegen. Einzig die Schornsteinfegergebühren verzeichneten zwischen 2007 bis 2010 mit einem Anstieg 3,4 Prozent pro Jahr eine deutlich überdurchschnittliche Teuerung.

3.2 Warme Betriebskosten

Die warmen Betriebskosten betrugen 2010 etwa 1,14 Euro je m². Dieser Betrag ergibt sich aus dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes aus dem Jahr 2009 und der Teuerungsrate der warmen Nebenkosten im Verbraucherpreisindex. Bezogen auf eine 70 m² große Wohnung zahlten die Mieterhaushalte 2010 etwa 80 Euro im Monat für Beheizung und Warmwasser. Je nach Gebäudetyp, Heizungsart, technischem Standard der Heizanlage, Grad der Wärmedämmung sowie dem subjektiven Heizverhalten und den Witterungsverhältnissen unterscheidet sich die Höhe der warmen Nebenkosten deutlich.

Im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten verlief die Preisentwicklung bei den warmen Betriebskosten im Berichtszeitraum volatiler und insgesamt deutlich steiler (s. Tabelle 8). In den einzelnen Jahren machen sich die Schwankungen der Preise von Heizöl, Gas und Strom bemerkbar. Dabei entwickelten sich die Preise für die einzelnen Energieträger zum Teil gegenläufig. Die Preise für Heizenergie sind im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten vor allem von der Entwicklung am Weltmarkt abhängig. Zudem wird die Entwicklung der warmen Nebenkosten von den Witterungsverhältnissen beeinflusst.

Der Preis für leichtes Heizöl fiel 2007 gegenüber dem Vorjahr leicht, 2008 stieg der Preis sehr stark um über 30 Prozent. 2009 ist eine rückläufige Entwicklung um 30 Prozent festzustellen, und 2010 trat wieder ein erheblicher Preisanstieg um knapp 23 Prozent ein. 2010 liegt der Preis für leichtes Heizöl um rund 10 Prozent höher als 2006 (bzw. 22 Prozent höher als 2005).

Eine ähnliche Entwicklung, jedoch mit geringeren Schwankungen, vollzog der Gaspreis: Dieser stieg bis 2008 um knapp 32 Prozent im Vergleich zum Jahr 2005 und nahm 2009 und 2010 wieder um 2 Prozent bzw. 9 Prozent ab. 2010 lag der Gaspreis nur geringfügig über dem Niveau von 2006 – jedoch etwa 19 Prozent über dem Niveau von 2005.

Der Strompreis ist im Berichtszeitraum stetig und ohne vergleichbare Schwankungen gestiegen. Die Preissteigerung betrug pro Jahr knapp 6 Prozent. Im Jahr 2010 lag der Strompreis um etwa ein Viertel über dem Niveau von 2006. Damit hat der Strompreis im Vergleich zu den anderen für die Beheizung verwendeten Brennstoffen am stärksten zugenommen.

Die warmen Nebenkosten sind insgesamt von 2007 bis 2010 jährlich um 3,3 Prozent (insgesamt um 13 Prozent) gestiegen. 2008 verteuerten sich die warmen Nebenkosten um 11 Prozent, während sie 2009 um 2 Prozent günstiger wurden. 2010 waren die warmen Nebenkosten gegenüber 2009 stabil.

Tabelle 8

Entwicklung der warmen Nebenkosten

Jahr	Index 2005 = 100	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
2005	100,0	*11,2*
2006	110,2	*10,2*
2007	114,5	*3,9*
2008	127,3	*11,2*
2009	124,3	*-2,4*
2010	124,7	*0,3*

Quelle: Statistisches Bundesamt

4. Mietbelastung

Die Miete ist für die meisten Mieterhaushalte ein erheblicher Ausgabenposten. Daher ist die Mietbelastung der Haushalte eine wichtige Kennziffer. Die Mietbelastungsquote beschreibt das Verhältnis der bruttokalten Mietausgaben zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen. Das Nettoeinkommen umfasst das monatliche Einkommen aller Haushaltsmitglieder inklusive Sozialleistungen abzüglich Steuern und Sozialabgaben.

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote ist von den Einkommen und Mietpreisen abhängig. Beide sind im Schnitt über den Berichtszeitraum nur gering gestiegen. Auch die Präferenzen der einzelnen Haushalte z. B. bezüglich Wohnungsgröße oder -ausstattung haben einen wesentlichen Einfluss auf die Mietbelastungsquote.

Die Mietbelastungsquoten wurden auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) 2009 berechnet. Erstmals wurde in diesem Bericht ein neues Verfahren angewendet, das der Eurostat-Definition des „Housing Cost Burden" entspricht (vgl. EUROSTAT: Algorithms to compute Social Inclusion Indicators based on EU-SILC and adopted under the Open Method of Coordination (OMC), LC-ILC/39/09/EN-rev.1, 2010). Die Mietbelastung der Haushalte, die mit Wohngeld oder KdU unterstützt werden, wurde unter Berücksichtigung dieser Leistungen ermittelt.

Im Jahr 2009 betrug die durchschnittliche Mietbelastung 22 Prozent des Haushaltseinkommens. In den alten Ländern lag sie bei 23 Prozent, in den neuen Ländern bei 19 Prozent (s. Anlage 5).

Der Anteil der Miete am Einkommen ist in den neuen Ländern in allen Einkommensklassen nach wie vor niedriger als in den alten Ländern. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Mieterhaushalte in den neuen Ländern zumeist in kleineren Wohnungen wohnen bzw. eine niedrigere Pro-Kopf-Wohnfläche aufweisen.

Die Mietbelastung ist bei kleineren Haushalten höher als bei größeren Haushalten. Ein-Personen-Haushalte hatten im Jahr 2009 eine durchschnittliche Mietbelastungsquote von 25 Prozent des Einkommens. Zwei-Personen-Haushalte weisen im Durchschnitt dagegen eine deutlich geringere Mietbelastungsquote von 19 Prozent auf. Bei Drei-Personen-Haushalten liegt die Mietbelastungsquote bei 17 Prozent, bei Haushalten mit vier und mehr Personen bei 16 Prozent.

Kinderlose Haushalte haben mit 23 Prozent eine höhere Mietbelastungsquote als Haushalte mit Kindern, die 16 bis 18 Prozent ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Die geringste Mietbelastungsquote haben mit 9 Prozent Haushalte mit zwei Kindern in den neuen Ländern.

Bei der Betrachtung der Mietbelastung nach Einkommen zeigt sich die Bedeutung der sozialen Sicherung des Wohnens. So haben Haushalte mit einem Einkommen von unter 900 Euro eine Mietbelastungsquote von 22 Prozent. Bei Einkommen zwischen 900 und 1300 Euro steigt die Mietbelastung auf 26 Prozent, da mit steigenden Einkommen die Höhe von Wohngeld und KdU abnimmt. Mit höheren Einkommen nimmt die Mietbelastung wieder ab. So weisen gut verdienende Haushalte mit Einkommen von über 3 200 Euro eine Mietbelastungsquote von 16 Prozent auf.

Erwerbslose haben mit 9 Prozent die geringste Mietbelastungsquote, da ihre Mietkosten voll oder zu einem großen Teil durch KdU oder Wohngeld gedeckt werden. Erwerbstätige weisen mit 22 Prozent eine durchschnittliche, Rentnerhaushalte mit 26 Prozent eine überdurchschnittliche Mietbelastung auf.

Der oben dargestellte Zusammenhang zwischen Miethöhe und Dauer des Mietverhältnisses schlägt sich auch in der Mietbelastung der Haushalte nieder. Liegt der Einzug nur ein bis zwei Jahre zurück, so ist die Mietbelastungsquote mit 23 Prozent leicht überdurchschnittlich. Insbesondere mobile Haushalte, die beispielsweise berufsbedingt öfter umziehen und eine kurze Wohndauer haben, sind davon betroffen.

Teil C Wohngeldbericht

I. Aufgaben des Wohngeldes und der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU)

Die Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen bilden sich nach Angebot und Nachfrage im Rahmen der bestehenden mietrechtlichen Regelungen am Wohnungsmarkt. Wohngeld wird geleistet, damit einkommensschwächere Haushalte oberhalb der Grundsicherung die Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum tragen können. Das Wohngeld ist daher ein unverzichtbarer und integraler Bestandteil einer grundsätzlich marktwirtschaftlich ausgerichteten Wohnungs- und Mietenpolitik.

Das Wohngeld soll die Mietzahlungsfähigkeit der wohngeldberechtigten Haushalte gewährleisten. Dadurch sind die begünstigten Haushalte nicht nur auf ein ganz besonders mietgünstiges und deshalb enges Marktsegment im Wohnungsbestand beschränkt. Dies unterstützt die Erhaltung und Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen in den Wohnquartieren und vermeidet eine wohnungspolitisch unerwünschte Spaltung des Wohnungsmarktes. Das Wohngeld ist sozialpolitisch sehr treffsicher und marktkonform, da es nach dem individuellen Bedarf der Haushalte und den regional unterschiedlichen Miethöhen differenziert. Es lässt zum einen den Haushalten bezüglich der Wohnung die volle Wahlfreiheit, setzt aber andererseits sozialpolitisch erwünschte Verhaltensanreize. Der Verwaltungsaufwand ist mit 13 Prozent der Wohngeldausgaben vergleichsweise gering.

Das Wohngeld ist eingebettet in ein Gesamtsystem einer umfassenden sozialen Sicherung des Wohnens. Die öffentliche Hand unterstützt Haushalte, die ihren Wohnbedarf auch mit Wohngeld nicht aus eigenem Einkommen decken können, durch die Übernahme der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II und XII). Dazu gehört zum einen die Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II: insbesondere Arbeitslosengeld II und Sozialgeld), die sich an Erwerbsfähige und ihre Partnerinnen und Partner sowie Kinder richtet, zum anderen die Sozialhilfe (SGB XII), zu der die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie die Hilfe zum Lebensunterhalt insbesondere für Personen, die vorübergehend nicht erwerbsfähig sind, gehören.

Im Jahr 2009 entlastete die öffentliche Hand mit Wohngeld und KdU über 5 Millionen Haushalte mit 17 Mrd. Euro wirkungsvoll bei den Wohnkosten. Davon erhielten 4 Millionen Bedarfsgemeinschaften KdU (hiervon 3,4 Millionen Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und 0,6 Millionen Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB XII) und 1 Millionen Haushalte Wohngeld. Damit profitierten 12 Prozent aller Haushalte von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten.

Die große Mehrheit der Leistungsempfängerinnen und -empfänger sind Mieterhaushalte. Etwa 12 Prozent des gesamten Mietzahlungsvolumens übernimmt die öffentliche Hand. Ein Fünftel aller Mietwohnungen wird von Haushalten bewohnt, die mit Wohngeld oder KdU unterstützt werden.

Neben den Empfängerinnen und Empfängern von Wohngeld und KdU gibt es etwa 3 Millionen Haushalte im Niedrigeinkommensbereich unter der Armutsrisikogrenze, die keine staatlichen Leistungen für das Wohnen beziehen. Sie sind ebenfalls auf preiswerte Wohnungen angewiesen, können sich jedoch selbst am Markt zu Mietpreisen versorgen, die im Durchschnitt niedriger sind als die der Empfängerinnen und Empfängern von Wohngeld und KdU.

Damit das Wohngeld seine Leistungsfähigkeit behält, muss es wegen der Einkommens- und Mietenentwicklung in regelmäßigen Abständen überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Diese Anpassung erfolgte mit der Wohngeldreform 2009; sie bewirkte deutliche Leistungsverbesserungen.

Der Wohngeldbericht 2010 ist zweigeteilt. Der erste Teil umfasst die Jahre 2006 bis 2008. Der zweite Teil zeigt vor allem auf, wie sich die Wohngeldreform im Jahr 2009 auswirkte.

II. Überblick über die Entwicklungen im Berichtszeitraum

1. Gesamtwirtschaftliche Einflüsse: Konjunktur, Arbeitslosigkeit und Wohnungsmarktentwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum verlief unstetig. 2007 war wie schon 2006 ein kräftiges Wachstum zu verzeichnen. Ab Mitte 2008 erlitt die deutsche Volkswirtschaft unerwartet den schwersten Einbruch in der Geschichte der Bundesrepublik. Er führte zum einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung. Bereits ab Mitte 2009 setzte jedoch eine kräftige Erholung ein.

Die Arbeitsmarktentwicklung verlief zwischen 2006 und 2010 trotz des Konjunktureinbruchs insgesamt positiv. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg in diesem Zeitraum jährlich um 0,9 Prozent auf 40,4 Millionen Personen, während gleichzeitig die Zahl der Arbeitslosen um 28 Prozent auf 3,2 Millionen Personen sank.

Neben der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung spielt für das Wohngeld die Entwicklung der Anzahl der Niedrigeinkommensbezieher und deren Einkommen eine Rolle. Der Dritte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung (Bundestagsdrucksache 16/9915) weist ein gestiegenes Armutsrisiko aus. Die Markteinkommen waren in dieser Zeit durch die schwache konjunkturelle Entwicklung und die damit einhergehende schlechte Arbeitsmarktsituation geprägt. Deshalb nahm auch der Anteil der Beschäftigten im Niedriglohnbereich zu. Nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit über sozialversicherungspflichtige Bruttoarbeitsentgelte ist dem Niedriglohnbereich etwa ein Fünftel der Beschäftigten zuzuordnen. Seit 2005 ist dieser Anteil im Wesentlichen stabil.

Die Entwicklung am Wohnungsmarkt und die Mietenentwicklung verliefen bis 2008 insgesamt moderat. Seit 2009

zeichnen sich Marktanspannungstendenzen an den Wohnungsmärkten ab (s. Teil A).

Die dargestellte konjunkturelle Entwicklung hatte im Berichtszeitraum einen starken prägenden Einfluss auch auf die Wohngeldentwicklung. Mit steigender Arbeitslosigkeit nimmt die Zahl der Wohngeldhaushalte zu, bei sinkender Arbeitslosigkeit geht sie zurück. Durch den zunehmend erfolgreichen Abbau der Langzeitarbeitslosigkeit kommt es aber vermehrt zum Wechsel von Haushalten aus der Grundsicherung in das Wohngeld. Dies führt wiederum dazu, dass die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte im Aufschwung nicht bzw. nicht mehr in demselben Maß wie bisher sinkt.

2. Auswirkungen rechtlicher Änderungen auf Leistungen und Empfängerstruktur

Überblick

Im Berichtszeitraum haben sich vor allem die Weiterentwicklung des Kinderzuschlags zum 1. Oktober 2008 und die Wohngeldreform 2009 zum 1. Januar 2009 auf Wohngeldleistungen und Empfängerzahl ausgewirkt. Die Wohngeldreform 2009 stärkte das Wohngeld als vorrangiges Instrument der sozialen Sicherung des Wohnens und führte zu einem deutlichen Anstieg der Zahl der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger.

Die wesentlichen Rechtsänderungen

Weiterentwicklung des Kinderzuschlags zum 1. Oktober 2008

Der zum 1. Januar 2005 eingeführte Kinderzuschlag nach § 6a Bundeskindergeldgesetz (BKGG) wird Eltern gewährt, die zwar ihren Bedarf aus eigenem Einkommen grundsätzlich selbst decken können, nicht aber den Bedarf ihrer Kinder. Durch den Kinderzuschlag soll vermieden werden, dass Haushalte allein aufgrund ihrer Kinder abhängig von SGB-II-Leistungen werden. Änderungen beim Kinderzuschlag haben spürbare Auswirkungen auf Wohngeldempfängerinnen und -empfänger mit Kindern, da diese in der Regel auch einen Wohngeldanspruch haben.

Mit dem am 1. Oktober 2008 in Kraft getretenen Gesetz zur Änderung des Bundeskindergeldgesetzes vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1854) wurde der Kinderzuschlag weiterentwickelt. Der Kreis der Kinderzuschlagsberechtigten wurde ausgeweitet, indem eine feste, niedrigere Mindesteinkommensgrenze festgelegt und die Anrechnungsquote von Einkommen aus Erwerbstätigkeit von 70 auf 50 Prozent verringert wurden. Im Zusammenwirken mit der Wohngeldreform 2009 bewirkten die Änderungen des Kinderzuschlags, dass die Zahl Haushalte mit Wohngeldbezug deutlich anstieg.

Wohngeldreform zum 1. Januar 2009

Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Wohngeldrechts und zur Änderung des Sozialgesetzbuches vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856) wurden die Wohngeldleistungen deutlich verbessert. Die Leistungsverbesserungen umfassten die Einführung eines Betrages für Heizkosten, den Wegfall der Baualtersklassen unter Zusammenfassung der Höchstbeträge für Miete und Belastung auf dem Niveau der höchsten Baualtersklasse, die zusätzliche Erhöhung dieser Höchstbeträge sowie die Erhöhung der so genannten Tabellenwerte um 8 Prozent.

Die Wirkungen der Wohngeldreform kamen den begünstigten Haushalten bereits mit Wirkung vom 1. Oktober 2008 zugute. Das Erste Gesetz zur Änderung des Wohngeldgesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2963) sah einen nach der Personenzahl gestaffelten einmaligen zusätzlichen Wohngeldbetrag vor. Dieser wurde geleistet, wenn in mindestens einem der Monate Oktober 2008 bis März 2009 Wohngeld bewilligt worden war.

Zeitgleich zum 1. Januar 2009 wurden mit der Zehnten Verordnung zur Änderung der Wohngeldverordnung vom 15. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2486) die Mietenstufen neu zugeordnet.

Haushaltsbegleitgesetz zum 1. Januar 2011

Am 1. Januar 2011 wurde aufgrund des Haushaltsbegleitgesetzes 2011 vom 14. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885) der Betrag für Heizkosten (die so genannte Heizkostenkomponente) bei der Ermittlung der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung im Wohngeld gestrichen. Dies war ein notwendiger Beitrag zur unverzichtbaren Konsolidierung des Bundeshaushalts. Das Leistungsniveau ist dennoch deutlich höher als vor der Wohngeldreform 2009.

3. Ausgaben und Empfängerhaushalte

3.1 Entwicklung der Ausgaben

3.1.1 Wohngeld

Die Ausgabenentwicklung im Berichtszeitraum war bis zum Inkrafttreten der Wohngeldreform 2009 stark rückläufig. Aufgrund des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt waren die Ausgaben für Wohngeld im Jahr 2005 um etwa drei Viertel auf 1,35 Mrd. Euro zurückgegangen (vgl. Wohngeld- und Mietenbericht 2006, Bundestagsdrucksache 16/5853, Tz. 91).

Zwischen 2005 und 2008 sanken die Ausgaben um 46 Prozent. Für diesen Rückgang war hauptsächlich das Anziehen der Konjunktur verantwortlich. So entwickelten sich Arbeitslosen- und Wohngeldempfängerzahlen in diesem Zeitraum weitgehend parallel.

Wohngeld wird jeweils zur Hälfte von Bund und Ländern finanziert. Von 2003 bis 2008 übernahm der Bund zusätzlich einen Festbetrag in Höhe von 409 Mio. Euro für die Länder von deren Hälfte der Wohngeldausgaben. Dieser Betrag ist in den ausgewiesenen Ausgaben des Bundes zusätzlich zu seinem hälftigen Ausgabenanteil enthalten (vgl. Wohngeld- und Mietenbericht 2006, Bundestagsdrucksache 16/5853, Tz. 87 ff.).

Seit der Neuordnung der sozialen Mindestsicherungssysteme 2005 stieg der Anteil des Festbetrags an den Wohn-

Tabelle 9

Wohngeldausgaben von Bund und Ländern in Mio. Euro

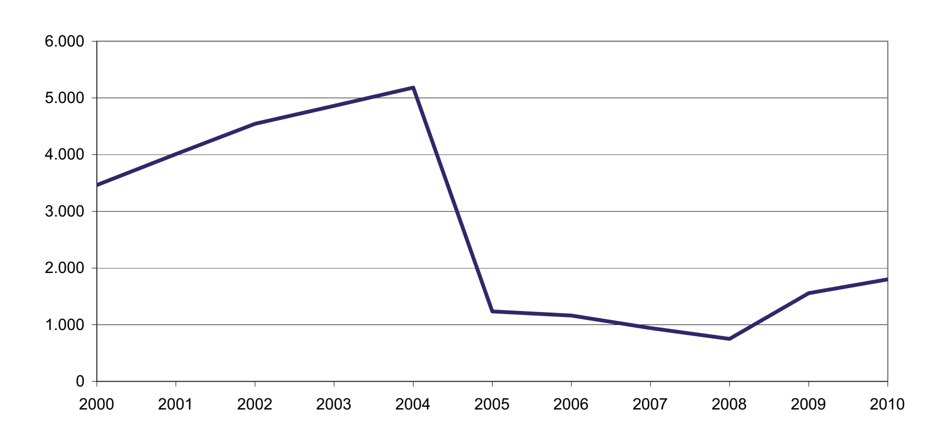
Jahr	insgesamt[1]	davon für		Bund[2 3]	davon für	
		neue Länder	alte Länder		neue Länder[4]	alte Länder[4]
	1	2	3	4	5	6
	Mio. Euro					
2000	3.464,3	858,7	2.605,6	1.707,3	428,4	1.278,9
2001	4.008,8	946,9	3.061,9	2.021,1	471,7	1.549,4
2002	4.544,0	895,7	3.648,3	2.259,0	501,0	1.758,2
2003	4.859,4	955,8	3.903,6	2.791,3	512,5	2.278,7
2004	5.183,0	985,1	4.197,9	3.009,0	529,5	2.479,5
2005	1.234,9	273,3	961,6	1.084,5	186,6	879,9
2006	1.162,2	271,7	890,5	956,2	172,6	783,5
2007	939,6	233,8	705,8	876,4	159,4	717,1
2008	750,1	180,3	569,8	772,2	125,1	647,1
2009	1.555,3	349,4	1.205,9	783,7	178,6	605,1
2010[5]	1.800,0	400,0	1.400,0	880,6	205,9	674,7

[1] Wohngeldstatistik; Ausgaben einschließlich Ausgaben für im 1. Quartal des Folgejahres rückwirkend bewilligtes Wohngeld. Angaben für Sachsen-Anhalt für 2007 aus Bundeshaushaltsplänen
[2] Bei der Finanzierung durch Bund und Länder wurde der Festbetrag in Höhe von 409 Mio. Euro berücksichtigt, den der Bund den Ländern 2003 bis 2008 für Mehrausgaben aufgrund der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung von der Hälfte des Wohngeldes erstattet
[3] Bundesausgaben: Bundeshaushaltspläne
[4] bis 2001 Aufteilung Berlin Ost und West geschätzt; bis 2001 Berlin Ost den neuen Ländern und Berlin West den alten Ländern zugeordnet; seit 2002 alte Länder einschließlich Berlin
[5] Vorläufig

Quelle: Wohngeldstatistik, Bundeshaushaltspläne

Abbildung 5

Wohngeldausgaben ab 2000 in Mio. Euro



Quelle: Wohngeldstatistik

geldausgaben wegen der insgesamt stark rückläufigen Ausgabenentwicklung von 30 Prozent (2005) auf 56 Prozent (2008) deutlich an. Damit übernahm der Bund in diesem Zeitraum den Großteil der Länderausgaben. 2005 waren dies 1,1 Mrd. Euro und damit mehr als 80 Prozent der gesamten Wohngeldausgaben. Der Bundesanteil stieg bis 2008 deutlich an. 2008 erstattete der Bund den Ländern 772 Mio. Euro obwohl die Wohngeldausgaben insgesamt nur 750 Mio. Euro betrugen. Damit kam es zu einer Überkompensation der Länderausgaben durch den Bund. Bei acht Ländern überstieg die Erstattung des Bundes ihren hälftigen Landesanteil an den Wohngeldausgaben. Deshalb war es wichtig, dass die sachfremde Verankerung des Festbetrags im Wohngeld ab 2009 beseitigt wurde. Seit 2009 teilen sich Bund und Länder die Ausgaben wieder hälftig.

Die Ausgaben nahmen in der Folge der Wohngeldreform deutlich zu und stiegen stärker an als erwartet. Dies war maßgeblich auf den gleichzeitigen deutlichen Konjunktureinbruch zurückzuführen. Die Ausgaben stiegen um 115 Prozent gegenüber 2008 und betrugen im Jahr 2009 1,6 Mrd. Euro. Trotz konjunktureller Erholung gab es 2010 eine weitere Steigerung um 12 Prozent auf 1,8 Mrd. Euro.

3.1.2. KdU im Rahmen der Grundsicherung (SGB II und XII)

In der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) stiegen die staatlichen Ausgaben für Unterkunft und Heizung (KdU) nach der Neuordnung der sozialen Mindestsicherungssysteme zum 1. Januar 2005 von 12,1 Mrd. Euro 2005 auf jeweils über 13 Mrd. Euro in den Jahren ab 2006 an.

Die Leistungen für Unterkunft und Heizung werden von den Kommunen getragen. Nach § 46 Absatz 5 SGB II beteiligt sich der Bund an diesen Kosten. Die Höhe der Bundesbeteiligung wurde bis 2010 jährlich angepasst. 2010 betrug der Bundesanteil 23,6 Prozent. Von den Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe von 13,7 Mrd. Euro im Jahr 2010 übernahm der Bund damit 3,2 Mrd. Euro.

Tabelle 10

Ausgaben für KdU nach dem SGB II in Mio. Euro

Jahr	Summe	davon Bund
2005	12.140	3.533
2006	13.805	4.017
2007	13.632	4.333
2008	13.324	3.889
2009	13.573	3.515
2010	13.699	3.235

Quelle: BMAS (Ausgaben für Leistungen nach § 22 Absatz 1 SGB II)

Im Bereich der Sozialhilfe (SGB XII) werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung nicht ausgewiesen. Stattdessen weist die Statistik den (Brutto-)Bedarf der Leistungsempfänger aus, zu dem die Kosten der Unterkunft gehören. Dem wird der Leistungsanspruch (Nettoanspruch) gegenübergestellt, der sich aus dem Bruttoanspruch abzüglich anrechenbarer Einkünfte ergibt.

Die im Bruttobedarf berücksichtigten tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beliefen sich 2009 auf 1,9 Mrd. Euro, die der Empfängerinnen und Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt auf 280 Mio. Euro.

Rechnerisch ergaben sich für das Jahr 2009 damit Ausgaben (Nettoansprüche) für die KdU von 1,2 Mrd. Euro für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und 190 Mio. Euro für die Hilfe zum Lebensunterhalt. Seit 2007 sind die Ausgaben damit um mehr als 15 Prozent gestiegen.

Insgesamt wurden von der öffentlichen Hand damit für die Kosten der Unterkunft aller Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Jahr 2009 etwa 15 Mrd. Euro gezahlt.

Tabelle 11

Ausgaben für KdU nach dem SGB XII in Mio. Euro (außerhalb von Einrichtungen)

	Bruttobedarf	Nettoanspruch
Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung		
2007	1.702,0	1.021,2
2008	1.870,4	1.140,9
2009	1.939,2	1.202,3
Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei laufender Hilfe zum Lebensunterhalt		
2007	251,8	169,4
2008	272,7	187,4
2009	282,3	194,8

Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnungen des BBSR

3.2 Entwicklung der Anzahl der Empfängerhaushalte

3.2.1 Wohngeld

Tabelle 12

Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte nach Empfängergruppen

Jahr	Empfänger insgesamt	davon									
		allgemeines Wohngeld								besonderer Mietzuschuss	
		reine Wohngeldhaushalte		Mischhaushalte		Mietzuschuss		Lastenzuschuss			
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2000	2.839.213	1.497.518	*52,7*	–	–	1.392.054	*49,0*	105.464	*3,7*	1.341.695	*47,3*
2001	2.820.333	1.828.554	*64,8*	–	–	1.694.067	*60,1*	134.487	*4,8*	991.779	*35,2*
2002	3.101.179	1.960.004	*63,2*	–	–	1.819.794	*58,7*	140.210	*4,5*	1.141.175	*36,8*
2003	3.389.408	2.226.084	*65,7*	–	–	2.078.922	*61,3*	147.162	*4,3*	1.163.324	*34,3*
2004	3.524.217	2.267.647	*64,3*	–	–	2.119.169	*60,1*	148.478	*4,2*	1.256.570	*35,7*
2005	810.864	780.660	*96,3*	30.204	*3,7*	722.869	*89,1*	87.995	*10,9*	–	–
2006	691.119	665.892	*96,3*	25.227	*3,7*	614.873	*89,0*	76.246	*11,0*	–	–
2007	606.424	580.302	*95,7*	26.122	*4,3*	542.380	*89,4*	64.044	*10,6*	–	–
2008	639.115	584.035	*91,4*	55.080	*8,6*	575.342	*90,0*	63.773	*10,0*	–	–
2009	1.003.569	859.607	*85,7*	143.962	*14,3*	915.322	*91,2*	88.247	*8,8*	–	–

Quelle: Wohngeldstatistik

Infolge der Reform der sozialen Sicherungssysteme 2005 nahm die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte deutlich ab. Während 2004 noch 3,5 Millionen Haushalte Wohngeld bezogen, waren es 2005 noch 810 864 Haushalte (vgl. ausführlich Wohngeld- und Mietenbericht 2006, Bundestagsdrucksache 16/5853, Tz. 97).

Von 2005 bis 2007 ging die Zahl der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger weiter zurück von 810 864 auf 606 454 Haushalte. Dies lag vor allem an der guten Konjunkturentwicklung. Hinzu kommt, dass im Laufe des Jahres 2005 noch einige Haushalte in die Transferleistungen (vor allem SGB II) wegen der dort höheren Ansprüche gewechselt sind. Dies zeigte sich auch daran, dass die Wohngeldempfängerzahlen 2005 stärker als die Arbeitslosenzahl zurückgingen.

2008 nahm die Zahl der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger leicht auf 639 115 Haushalte zu. Insgesamt bezogen damit 1,6 Prozent aller Haushalte Wohngeld. Der Anstieg war zum einen bedingt durch die beginnende Konjunktureintrübung ab Mitte des Jahres. Zum anderen wechselten infolge der Weiterentwicklung des Kinderzuschlags ab Oktober 2008 einige Tausend Haushalte mit Kindern vom SGB II in die vorrangigen Leistungssysteme Wohngeld und Kinderzuschlag. Zudem dürften mehr Berechtigte ihren Anspruch auf Kinderzuschlag wahrgenommen haben. Die Zahl der Empfängerhaushalte stieg von 43 000 Haushalten mit 120 000 Kindern im September 2008 auf 79 000 Haushalte mit 204 000 Kindern im Dezember 2008.

Eine weitere Ursache ist die Verdopplung der Zahl der Mischhaushalte. Bei Mischhaushalten bezieht ein Teil des Haushalts Wohngeld, ein anderer Teil Transferleistungen, insbesondere Leistungen der Grundsicherung nach dem SGB II und XII.

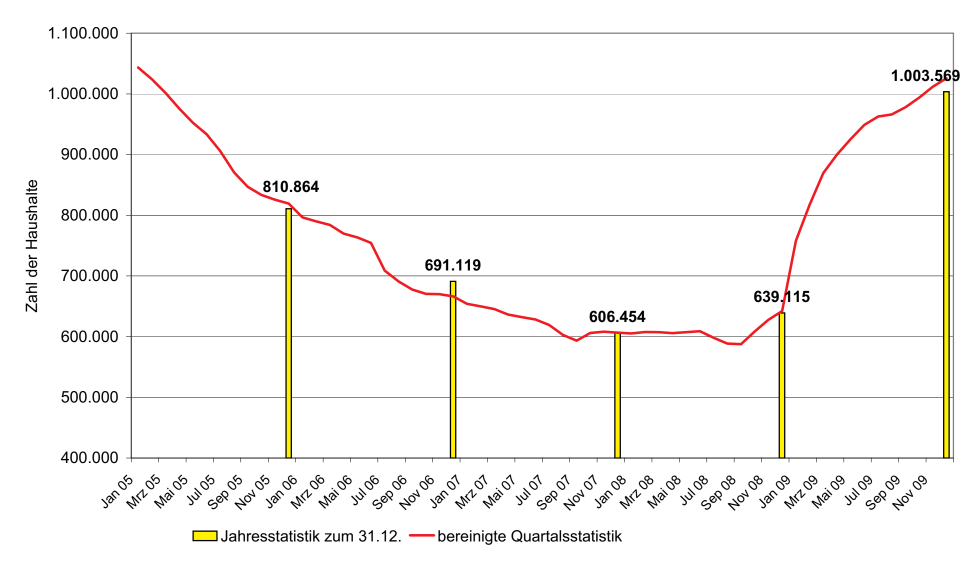
2009 gab es einen reformbedingten deutlichen Anstieg der Empfängerhaushalte. Erstmals seit 2005 überschritt die Empfängerzahl die Millionengrenze. Damit bezogen 2,5 Prozent der Privathaushalte Wohngeld. Der Anteil der Mischhaushalte an allen Wohngeldhaushalten stieg auf 14 Prozent.

Durch die Wohngeldreform gab es auch einen weiteren Anstieg der Kinderzuschlagsfälle. Im Dezember 2009 bezogen 116 000 Haushalte mit 292 000 Kindern Kinderzuschlag. Bis November 2010 gab es einen weiteren leichten Anstieg auf 130 000 Haushalte mit 322 000 Kindern. Etwa jedes zweite Kind mit Wohngeld dürfte auch den Kinderzuschlag erhalten.

Für das Jahr 2010 wird mit einem weiteren leichten Anstieg der Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte gerechnet.

Abbildung 6

Entwicklung der Wohngeldempfängerhaushalte ab 2005



Quelle: Wohngeldstatistik, Berechnungen des BMVBS

3.2.2 KdU im Rahmen der Grundsicherung (SGB II und XII)

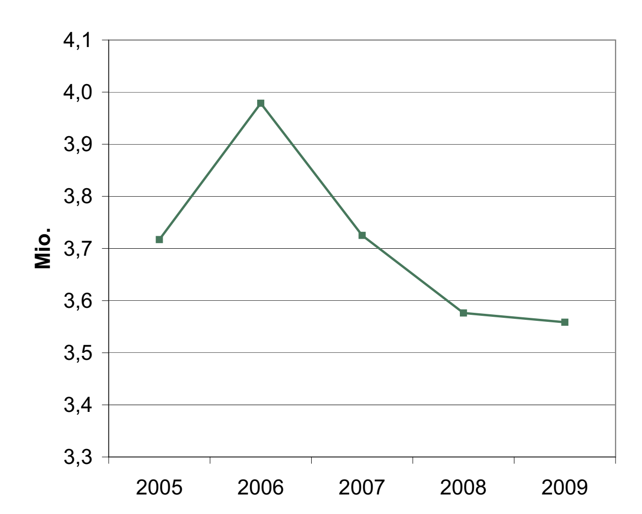
Die Zahl der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften stieg von 3,7 Millionen im Jahresdurchschnitt 2005 zunächst bis auf fast 4 Millionen im Jahresdurchschnitt 2006 an und sank danach auf 3,6 Millionen im Jahresdurchschnitt 2009 (s. Abbildung 7). Das waren 9 Prozent der Privathaushalte in Deutschland (s. Anlage 11).

Die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen ist seit 2003 von 324 000 auf 584 000 Personen im Jahr 2009 stark angestiegen (s. Abbildung 8). 58 Prozent dieser Personen waren Rentnerinnen und Rentner (2 Prozent aller Rentnerinnen und Rentner). 42 Prozent der Empfängerinnen und Empfänger waren voll erwerbsgemindert zwischen 18 und 65 Jahren. Rund 560 000 der Empfängerinnen und Empfänger machten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung geltend.

Rund 93 000 Personen in rund 85 000 Bedarfsgemeinschaften in Privathaushalten erhielten 2009 laufende Hilfe zum Lebensunterhalt. 76 000 dieser Bedarfsgemeinschaften erhielten Leistungen für Unterkunft und Heizung.

Abbildung 7

Anzahl der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften im Jahresdurchschnitt

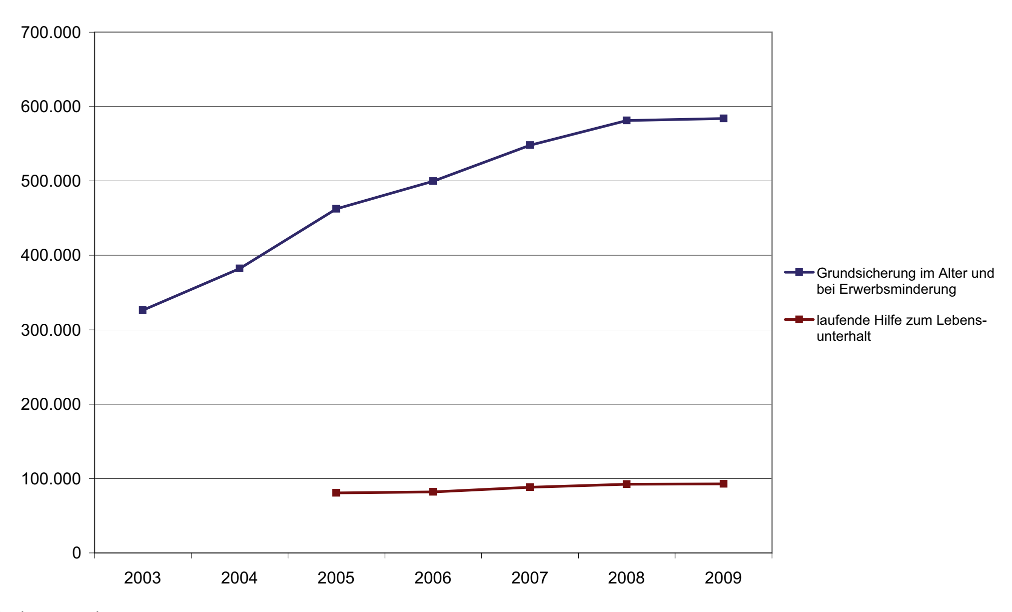


Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Abbildung 8

Empfängerinnen und Empfänger von Sozialhilfe außerhalb von Einrichtungen



Quelle: Statistisches Bundesamt

III. Differenzierte Betrachtung der Entwicklung von Wohngeldleistungen und Empfängerhaushalten

1. Entwicklung des Wohngeldes 2006 bis 2008

1.1 Entwicklung der Struktur der Wohngeldempfängerhaushalte

Die folgenden detaillierten Angaben beziehen sich auf reine Wohngeldempfängerhaushalte. Dies sind Haushalte, in denen alle Personen Wohngeld erhalten. Im Jahr 2008 waren dies 91 Prozent aller Empfängerhaushalte. Die Anzahl der Mietzuschussempfänger ging von 2006 bis 2008 um 12 Prozent von 591 285 auf 522 416 Haushalte zurück (s. Anlage 18), die der Lastenzuschussempfänger um 17 Prozent von 74 607 auf 61 619 Haushalte.

1.1.1 Haushaltsgrößen

Die Struktur der Haushaltsgrößen der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger unterschied sich im gesamten Berichtszeitraum deutlich von der Struktur der Haushalte insgesamt. Überdurchschnittlich stark sind im Wohngeld Ein-Personen-Haushalte und große Haushalte mit fünf und mehr Personen vertreten. So machten 2008 Ein-Personen-Haushalte 54 Prozent der Wohngeldhaushalte, aber nur 39 Prozent aller Haushalte aus. Der Anteil der großen Haushalte mit Wohngeld mit fünf und mehr Personen lag mit gut 12 Prozent dreimal so hoch wie in der Gesamtbevölkerung (4 Prozent). Demgegenüber war der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte im Wohngeld mit 14 Prozent erheblich geringer als gesamtgesellschaftlich mit 34 Prozent. Vergleichsweise gering waren die Unterschiede bei Drei- und Vier-Personen-Haushalten (s. Anlage 16). Zwischen 2006 und 2008 gab es nur leichte Verschiebungen.

1.1.2 Soziale Struktur

2008 waren 38 Prozent der Wohngeldhaushalte erwerbstätig, 7 Prozent arbeitslos, 46 Prozent Rentnerhaushalte, 4 Prozent Studierende und 5 Prozent sonstige Nichterwerbspersonen. Die soziale Zusammensetzung der Haushalte änderte sich 2006 bis 2008 nur leicht. Lediglich der Anteil der Rentner- und Pensionärshaushalte nahm von 40 auf 46 Prozent der Wohngeldempfänger zu. Die Anteile der übrigen Gruppen nahmen leicht ab.

Zwischen 2006 und 2007 nahm die Zahl der erwerbstätigen Wohngeldempfänger konjunkturbedingt um 15 Prozent ab. Bis 2008 gab es einen leichten Anstieg um 2 Prozent, der auf die Verbesserung des Kinderzuschlags zurückzuführen sein dürfte. Der Einfluss der Konjunkturentwicklung zeigte sich deutlich bei der Entwicklung der arbeitslosen Wohngeldempfängerhaushalte. Ihre Zahl nahm zwischen 2006 und 2007 überdurchschnittlich stark um 30 Prozent ab. 2008 stieg sie dagegen wieder um 10 Prozent.

Bei den Nichterwerbspersonen nahmen die Empfängerzahlen zwischen 2006 und 2007 kontinuierlich ab. Während es bei den Rentnern nur einen leichten Rückgang um 7 Prozent gab, reduzierte sich die Zahl der Studierenden und der sonstigen Nichterwerbspersonen um 15 Prozent (s. Anlage 17).

Bei den Auswertungen zur sozialen Zusammensetzung ist zu beachten, dass die Wohngeldstatistik nur Informationen über den (Erwerbs-)Status der wohngeldberechtigten Person (d. h. der Person, die den Wohngeldantrag stellt) gibt. Über den Status weiterer Haushaltsmitglieder liegen keine Angaben vor. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die bis zum 31. Dezember 2008 geltende Fassung des Wohngeldgesetzes davon ausging, dass die antragberechtigte Person gleichzeitig Hauptverdiener war. Mittler-

weile kann nach § 3 Absatz 1 bis 3 WoGG auch ein anderes Haushaltsmitglied den Wohngeldantrag stellen. Daher wird eine Änderung der Wohngeldstatistik geprüft, um auch bei den weiteren Haushaltsmitgliedern Erwerbstätigkeit und das Geschlecht aller Haushaltsmitglieder zu erheben.

1.1.3 Haushalte mit Kindern

Das Wohngeld ist auch eine wichtige familienpolitische Leistung. Es dient dazu, dass sich Familien mit geringem Einkommen angemessenen und familiengerechten Wohnraum leisten können. 2008 gab es 184 691 Wohngeldhaushalte mit 408 000 Kindern (32 Prozent der reinen Wohngeldhaushalte).

Von 2006 bis 2007 fiel die Zahl der Wohngeldhaushalte mit Kindern überdurchschnittlich von 252 779 auf 180 513 Haushalte. Ihr Anteil ging von 38 auf 31 Prozent zurück. Wegen des Konjunkturaufschwungs konnten viele Familien ihr Einkommen steigern und haben deshalb ihren Wohngeldanspruch verloren. 2008 gab es in Zusammenhang mit der Verbesserung der Kinderzuschlags einen kleinen Anstieg der Haushalte mit Kindern (s. Anlage 18).

1.1.4 Besonderheiten des Lastenzuschusses

Der Anteil der Lastenzuschussempfängerhaushalte an den reinen Wohngeldhaushalten lag zwischen 2006 bis 2008 bei 11 Prozent. Die Haushalte mit Lastenzuschuss unterscheiden sich in einigen Punkten vom Durchschnitt der Wohngeldempfängerhaushalte. Ihre Haushaltsgröße ist überdurchschnittlich; der Anteil der Haushalte mit Kindern (2008: 54 Prozent) ist fast doppelt so hoch wie der Durchschnitt der Wohngeldhaushalte; mehr als die Hälfte der Haushalte hat mindestens vier Mitglieder. Fast 90 Prozent der Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger lebt in Regionen mit Mietenstufen I bis III, also eher in ländlichen Gemeinden. Das liegt daran, dass in ländlichen Regionen die Wohneigentumsquote überdurchschnittlich hoch ist, so dass auch in höherem Maße Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen im Wohneigentum leben. 60 Prozent dieser Haushalte waren 2008 erwerbstätig, 26 Prozent Rentnerinnen und Rentner. Die wichtigste Funktion des Lastenzuschusses ist damit die Finanzierungshilfe für selbstgenutztes Wohneigentum – insbesondere zur Überwindung von finanziellen Notlagen z. B. infolge von Arbeitslosigkeit.

1.2 Einkommen, Wohnkosten und Wohngeldansprüche

1.2.1 Einkommen

Die Einkommensermittlung des Wohngeldes geht vom Bruttoeinkommen (steuerpflichtige Einkünfte und bestimmte steuerfreie Einkünfte) aus. Davon sind Freibeträge und Abzugsbeträge für Unterhaltsleistungen abzuziehen. Zusätzlich gibt es einen gestaffelten Pauschalabzug von 6 bis 30 Prozent. Dessen Höhe hängt davon ab, ob Einkommensteuer, Krankenversicherungs- oder Rentenversicherungsbeiträge gezahlt werden. Das Ergebnis ist das für das Wohngeld maßgebliche Jahres- bzw. Gesamteinkommen.

Die durchschnittlichen wohngeldrechtlichen Einkommen der reinen Wohngeldempfängerhaushalte sind von 809 Euro im Jahr 2006 um 14 Euro (+2 Prozent) auf 825 Euro je Haushalt im Jahr 2008 gestiegen (s. Anlage 19). Der Anstieg dürfte auf die allgemeine Einkommenssteigerung zurückzuführen sein. Die höchsten Einkommen hatten 2008 Erwerbstätige mit 950 Euro, die geringsten Studierende mit 472 Euro. Das Einkommensniveau der Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger ist mit 1 097 Euro deutlich höher als das der Mietzuschussempfängerinnen und -empfänger mit 793 Euro. Dies ist auf die dargestellte unterschiedliche Struktur der Haushaltsgrößen zurückzuführen.

1.2.2 Wohnkosten

Die durchschnittlichen Wohnkosten der reinen Wohngeldhaushalte lagen 2006 bis 2008 bei etwa 370 Euro. Bezogen auf die Wohnfläche stiegen die Wohnkosten um 3 Prozent von 5,58 auf 5,74 Euro pro m². Die durchschnittliche Wohnfläche lag in diesem Zeitraum bei etwa 65 m².

Die Mieten von Mietzuschussempfängern (Hauptmieterinnen und Hauptmieter) lagen 2008 bei 6,06 Euro je m². Gegenüber 2006 stieg die Bruttokaltmiete pro m² damit ausgehend von 5,92 Euro pro m² um 2 Prozent. Die durchschnittliche Gesamtmiete stieg zwischen 2006 und 2008 um 9 Euro auf 367 Euro, die durchschnittliche Wohnfläche auf 63 m² (+1 m²).

Die durchschnittliche Belastung der Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger blieb zwischen 2006 und 2008 fast unverändert. Sie lag 2008 bei 515 Euro, bezogen auf die durchschnittliche Wohnfläche von 120 m² bei 4,30 Euro pro m².

Die Wohnkosten sind nur insoweit zuschussfähig, als sie bestimmte Miethöchstbeträge nicht überschreiten. Die berücksichtigungsfähigen Wohnkosten lagen 2008 bei 323 Euro und damit um 51 Euro unterhalb der tatsächlichen Wohnkosten. Der Anteil der Mieterhaushalte, deren Mieten höher waren als die Miethöchstbeträge (Überschreiterquote), blieb zwischen 2006 und 2008 unverändert bei 56 Prozent. Die Überschreiterquote der Lastenzuschussempfängerhaushalte stieg leicht auf 60 Prozent (s. Anlage 19).

1.2.3 Wohngeldansprüche

Der durchschnittliche Wohngeldanspruch nahm von 2006 bis 2008 um 3 Prozent von 91 auf 88 Euro ab. Dies resultiert aus den gestiegenen Einkommen bei konstanten berücksichtigungsfähigen Wohnkosten. Der durchschnittliche Mietzuschuss sank von 87 auf 85 Euro. Der durchschnittliche Lastenzuschuss sank von 119 auf 113 Euro (s. Anlage 19).

Ein Maß für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Wohngeldes ist die Entwicklung der Wohnkostenbelas-

tung vor und nach Wohngeldleistung bezogen auf das verfügbare Einkommen der Haushalte.

Wohngeldempfängerhaushalte weisen eine überdurchschnittliche Wohnkostenbelastung auf. So lag die Mietbelastung der Mietzuschussempfängerhaushalte vor Wohngeld 2006 bei 41 Prozent. Mit Wohngeld reduzierte sich die Belastung um 8 auf 33 Prozent des Einkommens. Bis 2008 reduzierte sich die Mietbelastung vor Wohngeld. Gleichzeitig sank die durchschnittliche Leistungshöhe des Wohngeldes, so dass die Mietentlastung durch das Wohngeld auf 6 Prozent zurückging. Im Ergebnis blieb die Mietbelastung nach Wohngeld 2008 unverändert bei 33 Prozent (s. Tabelle 14).

2008 waren unter den Mietzuschussempfängerinnen und -empfängern 51 737 Heimbewohnerhaushalte (10 Prozent der Mietzuschussempfängerinnen und -empfänger). Diese hatten ein durchschnittliches Gesamteinkommen von 602 Euro und erhielten im Durchschnitt 69 Euro Wohngeld.

13 Prozent der Hauptmieterinnen und Hauptmieter mit Wohngeldbezug wohnten 2008 in Sozialwohnungen. Dieser Anteil liegt naturgemäß deutlich über dem Gesamtdurchschnitt aller Mieterhaushalte. Er hat gegenüber 2006 weiter abgenommen, da wegen des anhaltenden Auslaufs von Sozialbindungen immer weniger Sozialwohnungen verfügbar sind. In Großstädten wohnten 2008 etwa ein Viertel der Wohngeldhaushalte in Sozialwohnungen. 80 Prozent dieser Wohngeldempfängerhaushalte wohnten in Gemeinden mit Mietenstufen III bis V.

1.3 Mischhaushalte

Bei der Ermittlung des Wohngeldes ist u. a. zu bestimmen, welche Personen in einem Haushalt zu berücksichtigende Mitglieder des wohngeldrechtlichen Haushaltes sind. Empfänger von Transferleistungen sind nach den §§ 7 und 8 Absatz 1 WoGG vom Wohngeld ausgeschlossen und werden daher bei der Wohngeldermittlung nicht als Haushaltsmitglieder berücksichtigt. Die übrigen Haushaltsmitglieder können dagegen Wohngeld erhalten. Leben Personen, die Wohngeld erhalten, mit Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern in einem Haushalt, wird dieser Haushalt als Mischhaushalt bezeichnet.

Einen Großteil der Mischhaushalte machen Haushalte mit isoliertem Wohngeld in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften aus (so genanntes Kinderwohngeld). Seit Juli 2006 (Gesetz zur Änderung des SGB II und anderer Gesetze, BGBl. I S. 558-560) gehören nach § 7 Absatz 3 Nummer 4 SGB II unverheiratete Kinder unter 25 Jahren, die dem Haushalt des erwerbsfähigen Hilfebedürftigen oder seines Partners angehören, dann nicht zur Bedarfsgemeinschaft, wenn sie aus eigenem Einkommen oder Vermögen die Leistungen zur Sicherung ihres Lebensunterhalts beschaffen können. Wenn sie über eigenes Einkommen verfügen, aber ihre Wohnkosten nicht vollständig decken können, erhalten sie Wohngeld.

Die Zahl der Mischhaushalte lag zwischen 2006 und 2007 bei 25 000 Haushalten. Das waren 4 Prozent aller Wohngeldhaushalte. 2008 verdoppelten sich die Mischhaushalte auf 55 080 Haushalte (nun 8 Prozent aller Wohngeldhaushalte). Dies liegt daran, dass sich die Haushalte mit Kinderwohngeld zwischen 2007 und 2008 verdreifacht hat von 9 500 auf 27 300 Haushalte (s. Anlage 20).

2008 lebten in den 55 080 Mischhaushalten 161 000 Personen. Von diesen bezogen 79 000 Personen Wohngeld, 83 000 Personen bezogen eine Transferleistung. Die Mischhaushalte waren überdurchschnittlich groß. Durchschnittlich bestand ein Mischhaushalt 2008 aus 2,9 Personen. In 70 Prozent der Mischhaushalte bezog eine Person Wohngeld und in 22 Prozent dieser Haushalte zwei Personen. Bei der Hälfte der Mischhaushalte bezogen nur Kinder Wohngeld (Kinderwohngeldhaushalte).

Die durchschnittlichen Wohnkosten der Mischhaushalte betrugen 588 Euro. Davon entfielen 201 Euro auf die Wohngeldempfänger. Sie erhielten 108 Euro Wohngeld und damit 20 Euro mehr als der Durchschnitt aller Wohngeldhaushalte.

2. Entwicklung des Wohngeldes seit 2009

2.1 Elemente der Wohngeldreform 2009

Die Wohngeldleistungen waren vor der Wohngeldreform 2009 zuletzt im Jahr 2001 angepasst worden. Die mit der Wohngeldreform am 1. Januar 2009 eingeführten Leistungsverbesserungen sollten den seit 2001 eingetretenen Entwicklungen Rechnung tragen und insbesondere dem Umstand entgegenwirken, dass immer mehr Haushalte mit kleinen Erwerbseinkommen aus dem Wohngeld abwandern, um nur wegen ihrer Unterkunftskosten Arbeitslosengeld II zu beantragen (vgl. Bundestagsdrucksache 16/8918, Seite 49).

Die Wohngeldreform 2009 hatte folgende Elemente:

– Die bisherigen vier Baualtersklassen und ihre unterschiedlichen Miethöchstbeträge wurden in einer Kategorie auf dem höchsten Niveau zusammengefasst. Dies trug zur Vereinfachung der Leistungsbemessung bei und führte für rund 40 Prozent der bisherigen Wohngeldempfänger zu Leistungsverbesserungen.

– Die Miethöchstbeträge wurden um 10 Prozent erhöht, da 2005 57 Prozent der Wohngeldempfängerhaushalte die Miethöchstbeträge überschritten hatten.

– Die Wohngeldtabellenwerte wurden um 8 Prozent erhöht und damit der Mietenentwicklung angepasst. Seit 2001 waren die Mieten um fast 10 Prozent gestiegen.

– Erstmals wurden die Heizkosten in pauschalierter Form einbezogen. Sie flossen mit 50 Cent pro m² in die zu berücksichtigende Miete ein. Dabei wurde von einer Richtfläche von 48 m² für eine Person, 62 m² für zwei Personen und je zwölf m² für jedes weitere Haushaltsmitglied ausgegangen. Die zu berücksichtigende Miete erhöht sich durch die Heizkostenkomponente um 24 Euro für eine Person, 31 Euro für zwei Personen und um je sechs Euro für jedes weitere Haushaltsmitglied. Mit der Einbeziehung der Heizkosten wurde berücksichtigt, dass die so genannten warmen Neben-

kosten seit der letzten Wohngeld-Leistungsnovelle 2001 um fast 50 Prozent gestiegen waren.

– Außerdem kamen die Leistungsverbesserungen den Haushalten rückwirkend zum 1. Oktober 2008 mit einer pauschalierten Einmalzahlung zugute.

2.2 Wirkungen der Reform

2009 lagen die Wohngeldausgaben um 805 Mio. Euro höher als 2008. Ein Teil der Mehrkosten war konjunkturbedingt; d. h. die Mehrkosten wären auch nach altem Recht ohne Wohngeldreform entstanden. Etwa 550 Mio. Euro und damit zwei Drittel der Mehrkosten entfallen schätzungsweise auf die Wohngeldreform 2009. Dies liegt leicht über den Erwartungen. Hinzu kamen 2009 rund 130 Mio. Euro für den einmaligen zusätzlichen Wohngeldbetrag, mit dem den Wohngeldempfängern die Leistungsverbesserungen rückwirkend ab Oktober 2008 zu Gute kamen.

Die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte hat stärker zugenommen als ursprünglich erwartet. Sie stieg von 639 115 Haushalten 2008 auf 1 003 569 Haushalte 2009 (+57 Prozent). Neben der Wohngeldreform waren dafür die schlechte Konjunkturentwicklung und eine deutliche Zunahme der Kinderwohngeldfälle verantwortlich. Entsprechend stieg die Zahl der Mischhaushalte um über 40 000 Haushalte. Für 2010 wird mit einer weiteren leichten Zunahme auf etwa 1,1 Millionen Haushalte gerechnet.

Die Mehrheit der Reformkosten entfallen auf die bisherigen Wohngeldempfängerhaushalte. Ihr durchschnittlicher Wohngeldbetrag stieg wie erwartet von 88 auf 139 Euro.

Vom Anstieg der Empfängerzahl um insgesamt 364 454 Haushalte sind etwa 240 000 Haushalte der Reform zuzurechnen. Darunter waren etwa 120 000 Haushalte, die aus dem SGB II in das Wohngeld gewechselt sind. Die Wechsler erhielten wegen vergleichsweise geringer Einkommen durchschnittlich über 200 Euro Wohngeld je Haushalt. Weitere etwa 120 000 Haushalte, die vorher weder Wohngeld noch Transferleistungen bezogen, sind mit einem durchschnittlichen Wohngeldanspruch von 35 Euro in das Wohngeld hereingewachsen.

Etwa 120 000 Haushalte erhielten aufgrund der Konjunkturentwicklung erstmals Wohngeld.

Von der Zusammenfassung der Baualtersklassen profitierten 237 000 der bisherigen reinen Wohngeldhaushalte, die in vor 1992 fertig gestellten Gebäuden lebten und daher die bisherigen Miethöchstbeträge überschritten. Rund ein Viertel der Reformkosten entfielen auf dieses Reformelement. Zusammen mit der Anhebung der Miethöchstbeträge konnte der Anteil dieser Überschreiterhaushalte halbiert werden.

Auf die Heizkostenkomponente entfiel etwa ein Drittel der Reformkosten. Damit wurde 2009 durchschnittlich etwa ein Drittel der Heizkosten durch das Wohngeld übernommen. Dies entsprach wie geplant der Zuschussquote bei der Bruttokaltmiete.

Etwa 1 Million Haushalte haben den einmaligen zusätzlichen Wohngeldbetrag erhalten.

2.3 Einfluss der Konjunkturentwicklung im Jahr 2009

Das Wohngeld konnte im Rezessionsjahr 2009 einen wichtigen Beitrag zur Konjunkturstabilisierung leisten, da es insbesondere bei Arbeitslosen und Kurzarbeitern einen Teil der Einkommenseinbußen kompensieren konnte. Die konjunkturbedingten Mehrkosten für 2009 werden daher auf rund 170 Mio. Euro geschätzt, wobei etwa drei Viertel auf die Kurzarbeit und ein Viertel auf die Zunahme der Arbeitslosigkeit entfallen.

2.4 Struktur der Haushalte

Mit der Wohngeldreform 2009 hat sich erwartungsgemäß die Struktur der Wohngeldempfängerhaushalte kaum verändert. Nur bei den Mischhaushalten gab es deutliche Verschiebungen, da die Zahl der Kinderwohngeldfälle deutlich anstieg.

Bei der Haushaltsgrößenstruktur (reine Wohngeldhaushalte) nahm der Anteil der Ein-Personen-Haushalte von 54 auf 56 Prozent weiter zu, während der Anteil der größeren Haushalte (ab fünf Personen) von 12 auf 11 Prozent abnahm.

Konjunkturbedingt nahm der Anteil der Arbeitslosen deutlich zu, während die Anteile der übrigen Gruppen leicht abnahmen. 2009 waren 36 Prozent der Empfängerinnen und Empfänger erwerbstätig, 10 Prozent arbeitslos, 45 Prozent Rentnerinnen und Rentner, 4 Prozent Studierende und 6 Prozent sonstige Nichterwerbspersonen.

Die soziale Struktur ist dabei je nach Haushaltsgröße sehr unterschiedlich. So waren 2009 bei Ein-Personen-Haushalten 70 Prozent Rentnerinnen und Rentner und nur 13 Prozent erwerbstätig. Bei Zwei-Personen-Haushalten lag der Anteil der Rentnerinnen und Rentner bei einem Drittel, während 44 Prozent erwerbstätig waren. Mit steigender Haushaltsgröße nimmt der Anteil der Erwerbstätigen deutlich zu (s. Tabelle 13 und Anlage 17).

2009 bezogen 259 986 Haushalte mit 552 000 Kindern Wohngeld (30 Prozent der reinen Wohngeldhaushalte). Gegenüber 2008 bedeutete dies einen leicht unterdurchschnittlichen Anstieg dieser Haushalte um 42 Prozent (s. Tabelle 13 und Anlage 21).

Die Anzahl der Mietzuschussempfängerinnen und -empfänger stieg 2009 um die Hälfte auf 775 606 Haushalte. Dagegen stieg die Zahl der Lastenzuschussempfänger-Haushalte bei den reinen Wohngeldhaushalten nur um 36 Prozent auf 84 001 Haushalte. 58 Prozent der Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger sind erwerbstätig, 24 Prozent Rentnerinnen und Rentner.

Tabelle 13

Reine Wohngeldhaushalte nach sozialer Stellung und Zahl der Kinder 2009

	Insge-samt	davon mit ... Kindern im Haushalt						
		keine	1	2	3	4	5	6 o. mehr
Erwerbstätige	306.911	126.665	50.346	72.488	37.141	13.018	4.181	3.072
Selbständige	16.918	7.776	2.747	3.704	1.670	639	231	151
Arbeitnehmer	289.993	118.889	47.599	68.784	35.471	12.379	3.950	2.921
Arbeitslose	83.621	54.604	10.701	11.792	4.633	1.334	349	208
Nichterwerbs-personen	469.347	418.996	22.591	17.206	7.134	2.353	675	392
Rentner/Pensionäre	388.915	373.995	8.163	4.149	1.703	617	190	98
Studenten	32.037	24.506	5.514	1.656	290	48	6	17
Sonstige	48.395	20.495	8.914	11.401	5.141	1.688	479	277
Insgesamt	859.879	600.265	83.638	101.486	48.908	16.705	5.205	3.672

Quelle: Wohngeldstatistik

2.5 Einkommen, Wohnkosten und Wohngeldansprüche

2.5.1 Einkommen

Die durchschnittlichen wohngeldrechtlichen Einkommen der reinen Wohngeldempfängerhaushalte sind nach der Reform 2009 um 2 Prozent auf 844 Euro gestiegen. Dies lag im Wesentlichen daran, dass die Hereinwachserhaushalte über höhere Einkommen als bisherige Wohngeldempfängerinnen und -empfänger verfügten (siehe Anlage 19). Die höchsten Einkommen hatten 2009 Erwerbstätige mit 1 093 Euro, die geringsten Studierende mit 516 Euro. Das Einkommensniveau der Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger blieb mit 1 126 Euro deutlich höher als das der Mietzuschussempfängerinnen und -empfänger mit 814 Euro.

2.5.2 Wohnkosten

Die durchschnittlichen Wohnkosten stiegen deutlich um 4 Prozent auf 390 Euro, da durch die Anhebung der Höchstbeträge höhere Wohnkosten berücksichtigt wurden. Bezogen auf die Wohnfläche ergab sich ein Anstieg um 6 Prozent von 5,74 Euro auf 6,09 Euro je m². Zudem sank die durchschnittliche Wohnfläche um 2 Prozent auf 64 m². Dies dürfte sich durch die überdurchschnittliche Zunahme der Ein-Personen-Haushalte erklären lassen, die über kleinere Wohnungen mit überdurchschnittlichen Quadratmetermieten verfügen.

Die Mieten von Mietzuschussempfängerinnen und -empfängern (Hauptmieterinnen und Hauptmieter) liegen auch nach der Reform unter dem allgemeinen Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Während die bundesdurchschnittliche Quadratmetermiete im Jahr 2009 6,51 Euro betrug (vgl. Teil B II 1), zahlten Mietzuschussempfängerinnen und -empfänger im Durchschnitt 6,25 Euro (3 Prozent mehr als 2008). Die durchschnittliche Gesamtmiete lag 2009 bei 382 Euro (+4 Prozent). Die durchschnittliche Wohnfläche stieg leicht auf 64 m².

Die durchschnittliche Belastung der Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger stieg um 4 Prozent auf 536 Euro. Bezogen auf die Wohnfläche erhöhte sich die Belastung um 5 Prozent auf 4,53 Euro pro m². Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 118 m² (-2 Prozent).

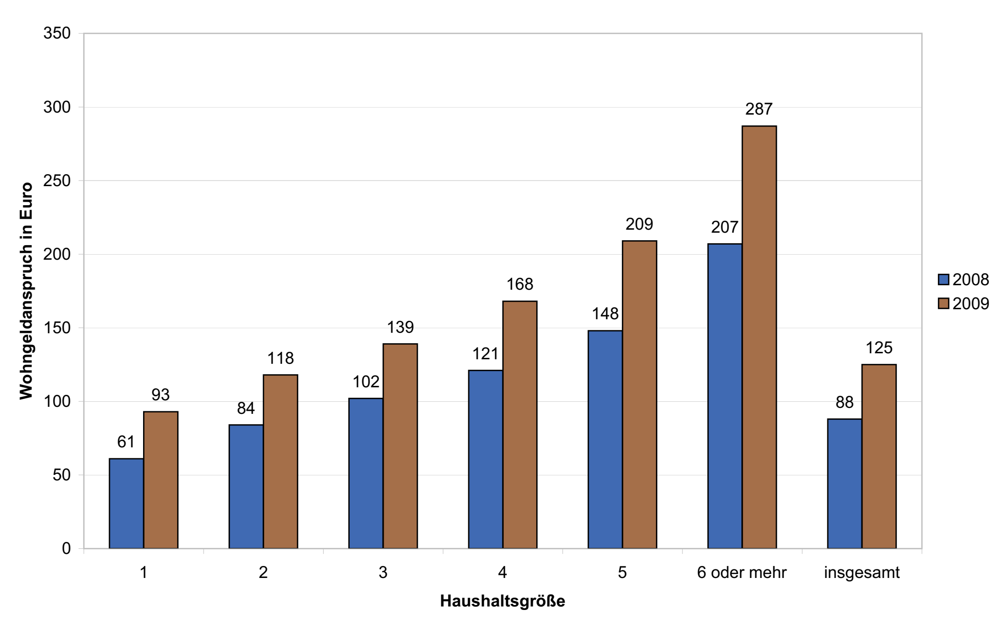
Die berücksichtigungsfähigen Wohnkosten lagen 2009 bei 366 Euro und damit um 24 Euro unterhalb der tatsächlichen Wohnkosten (bruttokalt). Durch die Reform – insbesondere durch die Erhöhung der Miethöchstbeträge und die Zusammenfassung der Baualtersklassen – konnten 43 Euro (13 Prozent) mehr als 2008 berücksichtigt werden. Hinzu kamen 2009 durchschnittlich 28 Euro für die Heizkostenkomponente, so dass Wohnkosten von durchschnittlich 394 Euro beim Wohngeld berücksichtigt wurden. Durch die Reform wurde die Überschreiterquote von 56 auf 29 Prozent der Wohngeldhaushalte nahezu halbiert.

2.5.3 Wohngeldansprüche

Der durchschnittliche Wohngeldanspruch aller Wohngeldempfängerinnen und -empfänger lag infolge der Wohngeldreform mit 125 Euro um 42 Prozent über dem Wert von 2008. Beim Mietzuschuss erhöhte sich der Anspruch um 44 Prozent auf 122 Euro, beim Lastenzuschuss um 35 Prozent auf 152 Euro (s. Anlage 19).

Abbildung 9

Durchschnittlicher Wohngeldbetrag vor und nach der Reform nach Haushaltsgröße



Quelle: Wohngeldstatistik

Die Zuschussquote, die das Verhältnis zwischen durchschnittlichem Wohngeldanspruch und durchschnittlichen Wohnkosten abbildet, ist durch die Reform um 8 Prozentpunkte auf 32 Prozent gestiegen. Das Wohngeld deckt damit ein Drittel der bruttokalten Wohnkosten ab.

Die deutlich verbesserte Wirksamkeit des Wohngeldes zeigt sich vor allem daran, dass die Mietbelastung der Empfängerhaushalte deutlich von 40 auf 28 Prozent gesunken ist. Sie lag damit immer noch über der durchschnittlichen Wohnkostenbelastung aller Mieterhaushalte, die 22 Prozent betrug (vgl. Teil B II 4).

Tabelle 14

Mietbelastung vor und nach Leistung von Wohngeld

Haushaltsgröße	2005		2006		2007		2008		2009	
	Mietbelastung vor Wohngeld	Mietbelastung nach Wohngeld	Mietbelastung vor Wohngeld	Mietbelastung nach Wohngeld	Mietbelastung vor Wohngeld	Mietbelastung nach Wohngeld	Mietbelastung vor Wohngeld	Mietbelastung nach Wohngeld	Mietbelastung vor Wohngeld	Mietbelastung nach Wohngeld
1	*46*	*37*	*45*	*38*	*44*	*38*	*44*	*39*	*44*	*32*
2	*40*	*31*	*40*	*33*	*38*	*31*	*38*	*32*	*39*	*28*
3	*37*	*27*	*37*	*28*	*34*	*27*	*35*	*28*	*35*	*23*
4	*32*	*22*	*31*	*22*	*31*	*23*	*31*	*23*	*31*	*20*
5	*30*	*20*	*30*	*20*	*30*	*21*	*30*	*21*	*31*	*18*
6 und mehr	*28*	*17*	*28*	*18*	*28*	*18*	*30*	*19*	*30*	*15*
Insgesamt	***41***	***32***	***41***	***33***	***39***	***32***	***39***	***33***	***40***	***28***

Quelle: Wohngeldstatistik, Berechnungen des BBSR (2002 bis 2006) und IW (2007 bis 2009)

Mit wachsender Haushaltsgröße sinkt auch die Mietbelastung nach Wohngeld. Zwar weisen größere Haushalte bereits ohne Wohngeld eine geringere Belastung auf, aber auch die Wirksamkeit des Wohngeldes ist bei diesen Haushalten stärker (s. Tabelle 14).

2009 waren unter den Mietzuschussempfängerhaushalten 99 090 Heimbewohnerhaushalte (13 Prozent der Mietzuschussempfängerhaushalte). Diese hatten ein durchschnittliches Gesamteinkommen von 606 Euro und erhalten im Durchschnitt 117 Euro Wohngeld.

13 Prozent der Wohngeldempfängerhaushalte (Hauptmieterinnen und Hauptmieter) wohnten 2009 in Sozialwohnungen. Der Anteil hat sich durch die Reform nicht verändert.

2.6 Mischhaushalte

2009 stieg die Zahl der Mischhaushalte nochmals deutlich an auf 143 962 Haushalte. Das waren 14 Prozent aller Wohngeldhaushalte. Von den 407 000 Personen in diesen Mischhaushalten bezogen jeweils die Hälfte entweder Wohngeld oder eine Transferleistung.

Der Anstieg war im Wesentlichen auf die starke Zunahme der Kinderwohngeldfälle zurückzuführen. Sie machten mit 92 046 Haushalten inzwischen zwei Drittel der Mischhaushalte aus.

Die soziale Struktur der Mischhaushalte wich deutlich von den reinen Wohngeldhaushalten ab. So waren 39 Prozent der Antragsteller arbeitslos und ein Viertel sonstige Nichterwerbspersonen. Bei den Kinderwohngeldfällen lag der Anteil der Arbeitslosen und Nichterwerbspersonen bei 82 Prozent.

Das durchschnittliche Gesamteinkommen der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger in den Mischhaushalten nahm 2009 deutlich ab auf 277 Euro, da durch das Kinderwohngeld viele Haushalte mit niedrigen Einkommen erstmals Wohngeld bezogen. Die durchschnittlichen Wohnkosten der Mischhaushalte sanken auf 408 Euro, bezogen auf die Wohngeldempfängerinnen und -empfänger waren dies 204 Euro. Dies ergab einen Wohngeldanspruch von 153 Euro und damit 22 Prozent mehr als die übrigen Wohngeldempfängerinnen und -empfänger.

2.7 Regionale Aspekte

2.7.1 Neufestlegung der Mietenstufen 2009

Die Mieten sind innerhalb Deutschlands unterschiedlich hoch. Um eine relativ gleiche Entlastung bei den Wohnkosten zu erreichen, muss das Wohngeld diese regionalen Unterschiede berücksichtigen. Dazu sind die Miethöchstbeträge nach § 12 WoGG in sechs Mietenstufen gestaffelt, denen die Gemeinden entsprechend ihrem Mietenniveau zugeordnet werden. Bei Mietenstufe III entsprechen die Mieten einer Gemeinde ungefähr dem Bundesdurchschnitt. Bei den Mietenstufen I und II liegen die Mieten unterhalb, bei den Mietenstufen IV bis VI oberhalb des Bundesdurchschnitts.

Das Verfahren ist in § 12 WoGG festgelegt. Das Statistische Bundesamt berechnet auf Basis der Wohngeldstatistik das Mietenniveau aller Gemeinden ab 10 000 Einwohnern und der Kreise, zu denen die übrigen Gemeinden zusammengefasst sind. Das Mietenniveau ist definiert als die durchschnittliche prozentuale Abweichung der Quadratmetermieten vom Wohnraum der Gemeinden vom Durchschnitt des Wohnraums im Bundesgebiet. Berücksichtigt werden dabei die Mieten der Hauptmieterinnen und Hauptmieter und der zur mietähnlichen Nutzung berechtigten Personen, für die Mietzuschuss geleistet wird.

Am 1. Januar 2009 trat mit der Zehnten Verordnung zur Änderung der Wohngeldverordnung die zweite gesamtdeutsche Mietenstufenzuordnung in Kraft (s. Wohngeld- und Mietenbericht 2002, Bundestagsdrucksache 15/2200, Tz. 58). Erstmals seit 2002 wurden damit die Mietenstufen an die regional unterschiedliche Mietenentwicklung innerhalb Deutschlands angepasst. Für die Neufestlegung waren aus statistischen Gründen die Mieten der Hauptmieterinnen und Hauptmieter zum 31. Dezember 2006 maßgeblich, bei der letzten Festlegung waren es die Mieten zum 31. Dezember 1999.

Seit der letzten Festlegung der Mietenstufen 2002 waren die Mieten in den einzelnen Regionen unterschiedlich stark gestiegen oder vereinzelt auch gesunken. Damit hatte sich in vielen Gemeinden und Kreisen der Abstand der Mieten zum Bundesdurchschnitt vergrößert oder verringert. Im Ergebnis wurden von 1 596 Gemeinden mit 10 000 und mehr Einwohnern 202 Gemeinden durch die Neufestsetzung der Mietenstufen hochgestuft und 439 Gemeinden herabgestuft, von 322 Kreisen werden 21 hochgestuft und 70 herabgestuft. Beim Großteil der Gemeinden und Kreise blieb die Mietenstufe unverändert.

Die erheblichen Leistungsverbesserungen der Wohngeldreform 2009 bewirkten, dass selbst in Gemeinden bzw. Kreisen, denen eine niedrigere Mietenstufe als zuvor zugeordnet wurde, das Wohngeld höher war als zuvor. Die Leistungsverbesserungen insgesamt überkompensierten die – bei isolierter Betrachtung – mit der niedrigeren Mietenstufe verbundene Einbuße im Leistungsniveau.

2.7.2 Regionale Verteilung der Wohngeldempfänger und -ausgaben

Die Verteilung der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger auf die Mietenstufen hat sich 2009 leicht geändert. In den alten Ländern nahm der Anteil der Mietenstufen I und II weiter zu, während der Anteil der übrigen Mietenstufen abnahm. In den neuen Ländern zeigt sich kein einheitliches Bild. Erstmals gibt es auch hier Gemeinden mit Mietenstufe V (s. Anlage 22).

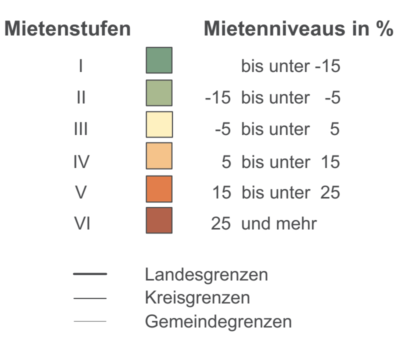
Die Wohngeldausgaben je Einwohner 2009 (Deutschland = 100 Prozent) waren in den einzelnen Bundesländern wie auch vor der Reform unterschiedlich hoch. Das höchste Leistungsniveau wiesen 2009 die neuen Länder mit 142 Prozent auf. Die Spanne reicht hier von 108 Prozent in Sachsen-Anhalt bis 187 Prozent in Mecklenburg-Vorpommern. Die westdeutschen Flächenländer weisen mit 93 Prozent ein leicht unterdurchschnittliches

Abbildung 10

Mietenstufen ab 2009

Mietenstufen ab 01.01.2009
für die Bewilligung von Wohngeld

Kiel
Rostock
Hamburg
Schwerin
Szczecin
Bremen
Berlin
Amsterdam
Potsdam
Hannover
Magdeburg
Bielefeld
Cottbus
Essen
Dortmund
Halle/S.
Düsseldorf
Kassel
Leipzig
Köln
Erfurt
Chemnitz
Dresden
Bonn
Liège
Wiesbaden
Frankfurt/M.
Praha
Mainz
Luxembourg
Nürnberg
Mannheim
Saarbrücken
Stuttgart
Strasbourg
Ulm
München
Freiburg i.Br.
100 km
Zürich
Innsbruck
© BBSR Bonn 2009



Auswertung der Wohngeldstatistik des Statistischen Bundesamts zum 31.12.2006 einschließlich der bis zum 31.03.2007 erfolgten rückwirkenden Bewilligungen

Die Mietenniveaus geben die durchschnittliche prozentuale Abweichung der Quadratmetermieten von Wohnraum der Hauptmieter und Hauptmieterinnen sowie der gleichzustellenden zur mietähnlichen Nutzung berechtigten Personen unter den Wohngeldempfängern und Wohngeldempfängerinnen in Gemeinden vom Bundesdurchschnitt an. Sie wurden nach Maßgabe des § 38 WoGG festgestellt
- für einzelne Gemeinden mit 10.000 und mehr Einwohnern (§ 12 Abs. 3 WoGG) - Stand 30.09.2007,
- für Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern und gemeindefreie Gebiete nach Kreisen zusammengefasst (§ 12 Abs. 3 WoGG) - Stand 30.09.2007

Ausgabenniveau auf. Die Spanne reicht hier von Bayern mit 61 Prozent bis Schleswig-Holstein mit 121 Prozent. Die Stadtstaaten weisen inzwischen mit 80 Prozent ein unterdurchschnittliches Ausgabenniveau auf (s. Anlage 27).

Die Wohngeldausgaben stiegen 2009 mit 113 Prozent am stärksten in den westdeutschen Flächenländern. Dabei war der Anstieg in Rheinland-Pfalz mit 84 Prozent am geringsten und im Saarland mit 126 Prozent am höchsten. Unterdurchschnittlich fielen die Steigerungen in den Stadtstaaten aus mit 95 Prozent und in den neuen Ländern mit 94 Prozent. Hier reichte die Spanne von 75 Prozent in Sachsen-Anhalt bis 134 Prozent in Mecklenburg-Vorpommern.

In den neuen Ländern war der Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug mit 4,1 Prozent fast doppelt so hoch wie in den alten Ländern mit 2,2 Prozent. Während in Bayern und in Hessen 1,6 Prozent der Haushalte Wohngeld bezogen, waren es 5,9 Prozent in Mecklenburg-Vorpommern und 4,3 Prozent in Sachsen (s. Anlage 23).

Der durchschnittliche Wohngeldbetrag je Haushalt für reine Wohngeldhaushalte betrug in den alten Ländern 132 Euro und in den neuen Ländern 105 Euro. Am höchsten war die durchschnittliche Wohngeldzahlung mit 143 Euro in Baden-Württemberg und am niedrigsten in Sachsen-Anhalt mit 99 Euro je Haushalt (s. Anlage 23).

Die Empfängerzahlen stiegen mit 60 Prozent überdurchschnittlich stark in den westdeutschen Flächenländern an und dabei am stärksten in Baden-Württemberg (+78 Prozent) und am schwächsten in Niedersachen (+54 Prozent). In den neuen Ländern (+52 Prozent) und in den Stadtstaaten (+48 Prozent) fiel der Anstieg geringer aus. In den neuen Ländern reichte die Spanne von 67 Prozent in Mecklenburg-Vorpommern bis 40 Prozent in Sachsen. In Berlin stiegen die Empfängerzahlen um 47 Prozent, in Bremen um 62 Prozent und in Hamburg um 45 Prozent.

Die in den Anlagen 25 und 26 nach ausgewählten Städten ausgewiesenen durchschnittlichen Mieten der Hauptmieterhaushalte der Mietzuschussempfängerinnen und -empfänger zeigen, dass die Mietenspreizung und die Wohnungsgrößenunterschiede in den neuen Ländern weiterhin geringer als in den alten Ländern sind.

IV. Überblick über die Entwicklung der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU)

1. Struktur der Bedarfsgemeinschaften

In den 3,6 Millionen SGB-II-Bedarfsgemeinschaften lebten Ende 2009 rund 6,7 Millionen Personen und damit durchschnittlich 1,9 Personen pro Bedarfsgemeinschaft. Personen in Bedarfsgemeinschaften können mit weiteren Personen, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören, eine so genannte Wohnungsgemeinschaft bilden (z. B. mit weiteren Verwandten oder Mitbewohnern). Auch kann eine Wohnungsgemeinschaft aus mehreren Bedarfsgemeinschaften bestehen. Neben den rund 6,7 Millionen hilfebedürftigen Personen lebten weitere 0,8 Millionen Personen in den Wohnungsgemeinschaften dieser Bedarfsgemeinschaften. Dazu gehören z. B. Wohngeldempfängerinnen und -empfänger in Mischhaushalten.

Mehr als die Hälfte aller SGB-II-Bedarfsgemeinschaften besteht aus einer Person (s. Tabelle 15). Bei den Bedarfsgemeinschaften mit laufender Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII beträgt der Anteil der Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften sogar etwa 75 Prozent, bei Empfängerinnen und -empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII knapp 60 Prozent (vgl. BMVBS/BBSR (Hrsg.): Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Auswirkungen der Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft auf Transferleistungsempfänger und Kommunen. Forschungen, Heft 142, Bonn 2009). Alleinlebende sind damit unter den Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und XII überrepräsentiert, denn in Deutschland sind insgesamt 40 Prozent aller Haushalte Singlehaushalte. Demgegenüber war der Anteil der Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften unter den Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II mit 21 Prozent deutlich geringer als in der Gesamtbevölkerung (34 Prozent).

Tabelle 15

Größenstruktur der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften im Dezember 2009

Größe der Bedarfsgemeinschaft						
Insgesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen	Bedarfs-gemeinschaften mit Kindern[1]
Anzahl						
3.577.789	1.965.154	750.321	437.012	258.539	166.763	1.196.011
Anteil in %						
100,0	*54,9*	*21,0*	*12,2*	*7,2*	*4,7*	*33,4*

[1] Kinder unter 18 Jahren

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Grundsicherung für Arbeitsuchende, Länderreport SGB II, Dezember 2009

Aus dem hohen Anteil kleiner Haushalte unter den SGB-II- und SGB-XII-Bedarfsgemeinschaften leitet sich ein hoher Bedarf an kleinen Wohnungen ab, die den Angemessenheitskriterien für die KdU entsprechen.

Kinder unter 18 Jahren lebten im Dezember 2009 in rund 1,2 Millionen SGB-II-Bedarfsgemeinschaften und damit in einem Drittel der Bedarfsgemeinschaften. 5 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften sind dabei große Haushalte mit drei und mehr Kindern unter 18 Jahren. 16 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften sind Paare mit Kindern, 18 Prozent Haushalte von Alleinerziehenden. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt nur bei 4 Prozent.

Die meisten SGB-II-Empfänger sind Mieterinnen und Mieter. Sie machen etwa 15 Prozent aller Mieterhaushalte in Deutschland aus. Rechnet man die zur Miete wohnenden Haushalte hinzu, die Wohngeld erhalten oder deren KdU im Rahmen der Sozialhilfe übernommen werden, ergibt sich ein Anteil von etwa einem Fünftel aller Mietwohnungen in Deutschland, die von den genannten Personengruppen bewohnt werden.

170 000 oder rund 5 Prozent aller SGB-II-Bedarfsgemeinschaften wohnten 2009 im selbstgenutzten Wohneigentum. Während Mieterinnen und Mietern die Grundmiete und die kalten sowie warmen Nebenkosten als Bedarf für Unterkunft und Heizung berücksichtigt werden, werden bei selbstnutzenden Eigentümern die Schuldzinsen und sonstige Unterkunftskosten als Bedarf berücksichtigt. Auch die für die Erhaltung des Gebäudes unabweisbaren Instandhaltungsaufwendungen werden anerkannt, wenn sie in der Summe aller Aufwendungen für die Unterkunft innerhalb eines Jahres nicht höher liegen als bei vergleichbaren Mietern. Tilgungsraten werden hingegen – im Gegensatz zum Wohngeld – nur bedingt übernommen, da die Schuldentilgung der Vermögensbildung dient und mit dem Zweck der steuerfinanzierten Leistungen zur Mindestsicherung nicht vereinbar ist.

2. Entwicklung der Unterkunftskosten

Empfängerinnen und -empfänger von SGB-II-Leistungen lebten 2009 in Wohnungen, deren Bruttokaltmieten um 10 Prozent niedriger lagen als die der Wohngeldempfänger. Dies trifft auf alle Haushaltstypen gleichermaßen zu. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete der KdU-Empfängerinnen und -empfänger insgesamt betrug 2009 343 Euro, bei Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften waren es durchschnittlich 270 Euro (s. Anlage 28). Die durchschnittliche Bruttokaltmiete der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger insgesamt betrug 2009 382 Euro und 298 Euro für die Ein-Personen-Wohngeldhaushalte. Damit bewegen sich zwar sowohl Wohngeld- als auch KdU-Empfängerinnen und -empfänger im günstigen Wohnungsmarktsegment. Wohngeldhaushalte bewohnen aber Wohnraum mit einem vergleichsweise höheren Mietniveau, da sie nicht auf angemessene Wohnungen im Sinne des SGB II beschränkt sind und aufgrund ihres höheren Einkommens mit einer höheren Wohnkaufkraft ausgestattet sind.

Während die Nettokaltmieten der Empfängerinnen und -empfänger von SGB-II-Leistungen zwischen 2006 und 2009 nur moderat um 3 Prozent gestiegen sind, war bei den Heizkosten eine Steigerung von 15 Prozent zu verzeichnen. Ursächlich dafür ist die Preisentwicklung für Brennstoffe und Heizenergie. Auch die kalten Betriebskosten stiegen von 2006 bis 2009 um 12 Prozent deutlich an. Während die Steigerungen bei Nettokaltmieten und warmen Nebenkosten der allgemeinen Entwicklung entsprechen, fiel der Anstieg bei den kalten Betriebskosten mit 4 Prozent allgemein geringer aus (vgl. Teil B II).

Die durchschnittlichen Aufwendungen für die KdU der Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen stiegen von 2005 bis 2009 von 270 Euro je Empfänger auf 288 Euro (+7 Prozent).

Bedarfsgemeinschaften mit laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen hatten 2009 anerkannte Aufwendungen für die KdU in Höhe von durchschnittlich 308 Euro. 2007 lagen die durchschnittlichen Unterkunftskosten noch bei 295 Euro, so dass auch hier eine Preissteigerung zu beobachten war. Die Unterkunftskosten der Sozialhilfeempfängerinnen und -empfänger sind damit ebenfalls dem preisgünstigen Wohnungsmarktsegment zuzuordnen.

3. Entwicklung der Leistungen für Unterkunft und Heizung

Die KdU werden zwar grundsätzlich in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, jedoch nur, wenn sie sich innerhalb der von den Kommunen festgelegten Angemessenheitsgrenzen bewegen. Zudem erhalten viele so genannte Einkommensaufstocker wegen der Anrechnung von eigenem Einkommen nicht die vollen KdU erstattet. Im Ergebnis sind daher die durchschnittlichen Leistungen für Unterkunft und Heizung geringfügig niedriger als die durchschnittlichen tatsächlichen bzw. anerkannten Wohnkosten.

Von 2006 bis 2009 sind die durchschnittlichen monatlichen Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II je Bedarfsgemeinschaft um 6 Prozent gestiegen. Im Dezember 2006 betrug die durchschnittliche monatliche Leistungshöhe 312 Euro, im Dezember 2009 waren es 330 Euro. Diese Entwicklung ist vor allem auf die gestiegenen Wohnnebenkosten zurückzuführen (s. Anlage 29).

Für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer liegen die Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II mit durchschnittlich 206 Euro niedriger als für Mieterinnen und Mieter, weil z. B. keine Tilgungsraten übernommen werden oder weil der Wohnraum bereits entschuldet ist und deshalb nur relativ geringe Wohnkosten anfallen.

V. Geänderte Vorschriften des Wohngeldrechts

1. Vor dem Berichtszeitraum geänderte Vorschriften

Viertes Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt vom 24. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2954)

Im Rahmen der durch dieses Gesetz erfolgten Zusammenführung der Arbeitslosenhilfe mit der Sozialhilfe für erwerbsfähige Hilfeempfänger zu einer Grundsicherung für Arbeitsuchende im SGB II wurde auch das Wohngeldrecht mit Wirkung vom 1. Januar 2005 vereinfacht. Durch Artikel 25 dieses Gesetzes wurde der bisherige besondere Mietzuschuss für Sozialhilfeempfänger und andere Personen (§§ 31 bis 33 WoGG) gestrichen. Zugleich wurden Empfängerinnen und Empfänger von Transferleistungen, welche die Unterkunftskosten berücksichtigen (insbesondere SGB II und SGB XII), durch die Neuregelung in § 1 Absatz 2 WoGG vom Wohngeld ausgeschlossen. Durch Artikel 46 des genannten Gesetzes wurde ebenfalls zum 1. Januar 2005 der Kinderzuschlag eingeführt (§ 6a BKGG). Mit Wirkung vom 1. Januar 2004 wurde ferner u. a. der Katalog der steuerfreien Einnahmen in § 10 Absatz 2 WoGG, die wohngeldrechtlich zum Einkommen zählen, aus Gleichbehandlungsgründen angepasst. Der Berichtszeitraum für den Wohngeld- und Mietenbericht (§ 39 WoGG) wurde von zwei auf vier Jahre verlängert.

Verwaltungsvereinfachungsgesetz vom 21. März 2005 (BGBl. I S. 818)

Durch Artikel 23 dieses Gesetzes wurde mit Wirkung vom 30. März 2005 der Ausschluss vom Wohngeld in § 1 Absatz 2 WoGG auf bestimmte Vorschussleistungen sowie auf Leistungen des Übergangs- und Verletztengeldes erstreckt, bei denen das zu Grunde liegende Arbeitslosengeld II die Kosten der Unterkunft bereits berücksichtigt.

Neuntes Gesetz zur Änderung des Wohngeldgesetzes vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 2026)

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 11. Dezember 2003 entschieden, dass die Heimbewohnern gewährte Hilfe in besonderen Lebenslagen nach dem Bundessozialhilfegesetz kein wohngeldrechtliches Einkommen ist. Durch Artikel 1 des genannten Gesetzes wurde eine Rechtsgrundlage rückwirkend für die Zeit vom 1. Januar 2001 bis 31. Dezember 2004 geschaffen (§§ 10a bis 10c WoGG) und eine Überprüfung von Amts wegen für diesen Zeitraum betreffende, gegenüber Heimbewohnern erlassene Wohngeldbescheide angeordnet (§ 40 Absatz 4 und § 30 Absatz 5 WoGG). Dabei wurde der Maßgabe des Bundesverwaltungsgerichts Rechnung getragen, dass eigenes Einkommen von Heimbewohnern nicht doppelt anspruchsmindernd berücksichtigt werden kann.

Gesetz zur Neuorganisation der Bundesfinanzverwaltung und zur Schaffung eines Refinanzierungsregisters vom 22. September 2005 (BGBl. I S. 2809)

Durch Artikel 4 Absatz 16 dieses Gesetzes wurde die teilweise Zuständigkeit des Bundeszentralamts für Steuern für den wohngeldrechtlichen Datenabgleich mit Wirkung zum 1. Januar 2006 in § 37b Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 WoGG umgesetzt.

Gesetz zur Fortentwicklung der Grundsicherung für Arbeitsuchende vom 20. Juli 2006 (BGBl. I S. 1706)

Hiermit wurden im SGB II eine Datenübermittlungsbefugnis der SGB-II-Stellen an die Wohngeldstellen sowie ein Zuschuss für Auszubildende mit Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz oder dem Dritten Buch Sozialgesetzbuch (SGB III) zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung eingeführt. Dem folgend wurde durch Artikel 9a dieses Gesetzes der Ausschluss vom Wohngeld auf diese Zuschussempfänger mit Wirkung zum 1. August 2006 erstreckt (§ 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe c WoGG). Des Weiteren wurde durch Artikel 9a dieses Gesetzes die Ermächtigungsgrundlage zum Datenabgleich in § 37b Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 WoGG auf ausländische Zinseinkünfte aus EU-Mitgliedstaaten (§ 45e EStG) entsprechend dem Datenabgleich nach dem SGB II erweitert.

Gesetz zur Einführung des Elterngeldes vom 5. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2748)

Das Elterngeld hat das bisher gezahlte Erziehungsgeld für Geburten ab dem 1. Januar 2007 abgelöst. Zeitgleich wurde durch Artikel 2 Absatz 12 dieses Gesetzes die Anrechnungsvorschrift des Bundeselterngeld- und Elternzeitgesetzes, nach der das Elterngeld zusammen mit anderen Sozialleistungen bis zu einer Höhe von 300 Euro (bzw. 150 Euro bei verdoppeltem Auszahlungszeitraum) nicht angerechnet wird, in § 10 Absatz 2 Nummer 1.6 und 1.7 WoGG durch Verweisung übernommen.

2. Innerhalb des Berichtszeitraums geänderte Vorschriften

Gesetz zur Änderung des Bundesversorgungsgesetzes und anderer Vorschriften des Sozialen Entschädigungsrechts vom 13. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2904)

Die bisherige Regelung in § 30 Absatz 2 Nummer 2 der Verordnung zur Kriegsopferfürsorge wurde dahin präzisiert, dass Wohngeld nicht als Einkommen gilt, wenn bei der Feststellung der Leistungen zur Kriegsopferfürsorge Kosten der Unterkunft berücksichtigt worden sind. Gleichzeitig wurde durch Artikel 20 Absatz 7 des Gesetzes als redaktionelle Folgeänderung die Ausschlussregelung des § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 WoGG sprachlich angepasst.

Gesetz zur Neuregelung des Wohngeldrechts und zur Änderung des Sozialgesetzbuches vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856)

Mit diesem Gesetz wurde die Wohngeldreform 2009 umgesetzt und das Wohngeldgesetz konstitutiv neugefasst. Darüber hinaus enthielt es u. a. neben Folgeänderungen anderer Gesetze die Änderung der Wohngeldverordnung.

Die Leistungsverbesserungen wurden durch die Einführung eines Betrages für Heizkosten, den Wegfall der Baualtersklassen unter Zusammenfassung der Höchstbeträge für Miete und Belastung auf dem Niveau der höchsten Baualtersklasse, die Erhöhung der Höchstbeträge für Miete und Belastung um 10 Prozent sowie die Erhöhung der Tabellenwerte um 8 Prozent erzielt.

Daneben wurde der Begriff des (zu berücksichtigenden) Haushaltsmitgliedes eingeführt und der wohngeldrechtliche Haushalt durch Berücksichtigung aller Mitglieder einer Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft (in einem Verwandtschaftsverhältnis oder zumindest einer Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft) nach dem Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen erweitert. Kinder, die bei beiden getrennt lebenden Elternteilen mit einem gemeinsamen Sorgerecht leben, können seither unter bestimmten Voraussetzungen in beiden Haushalten wohngeldrechtlich berücksichtigt werden. Die Dauer der so genannten Todesfallvergünstigung wurde reduziert, und es wurden klarstellende Regelungen für Wehrpflichtige sowie Personen, die Ausbildungsförderungsleistungen erhalten, getroffen.

Wohnraum in überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden wurde in den Lastenzuschuss einbezogen. Darüber hinaus wurden die von der Miete oder Belastung abzusetzenden Positionen neu gefasst.

Die Vorschrift zum Jahreseinkommen wurde an die steuerrechtlichen Änderungen angepasst. Daneben wurde der Katalog der steuerfreien Einnahmen fortgeschrieben. Im Wesentlichen entfällt seither die einkommenserhöhende Anrechnung von Bezügen und Unterhaltsleistungen wegen Pflegebedürftigkeit. Die Einkommensermittlung für Kosten der Erziehung und Kosten des notwendigen Unterhalts nach dem Achten Buch Sozialgesetzbuch wurden pauschalierend neu geordnet. Hinsichtlich der Einkommensprognose wurden klarstellende Regelungen getroffen. Freiwillige private und öffentliche Versicherungen wurden den Pflichtversicherungen hinsichtlich des pauschalen Abzugs gleichgestellt. Neben der Neuordnung der Frei- und Abzugsbeträge wurde ein Abzugsbetrag für Unterhaltsleistungen für Kinder bei getrennt lebenden Eltern mit einem gemeinsamen Sorgerecht eingeführt.

Die Dauer des Ausschlusses vom Wohngeld ist präzisiert worden; die Gründe für das Nichtbestehen des Wohngeldanspruchs wurden neu geordnet. Die Vorschrift zur Unwirksamkeit des Wohngeldbescheides wurde gestrafft, und der Wegfall des Wohngeldanspruchs wurde bereits auf den Monat der zweckwidrigen Wohngeldverwendung ausgedehnt.

Der nunmehr neugefasste Teil 4 des Wohngeldgesetzes enthält im Wesentlichen neu geregelte Auskunftspflichten, erweiterte Vorschriften zur Zuständigkeit der Wohngeldbehörde, zum Bewilligungszeitraum und zur Auszahlungsmöglichkeit des Wohngeldes sowie die Straffung und Hinzufügung von Vorschriften zur Änderung des Wohngeldes in einem laufenden Bewilligungszeitraum.

Für die Wohngelderstattung besteht seither eine gesamtschuldnerische Haftung aller zu berücksichtigenden volljährigen Haushaltsmitglieder. Für die Rückforderung von überzahltem Wohngeld in Todesfällen wurde eine Rechtsgrundlage geschaffen. Daneben wurden die Möglichkeiten der Aufrechnung und Verrechnung der Wohngeldbehörde mit zu erstattendem Wohngeld und anderen Sozialleistungen ausgeweitet.

Neu gefasst wurden die Anwendungsregelungen des Wohngeldgesetzes und das Überleitungsrecht.

Die Zuständigkeit für die Ermittlung des Mietenniveaus liegt seither beim Statistischen Bundesamt. Die Ermächtigung zum Datenabgleich wurde für bestimmte Einkommen erweitert. Die Vorschrift zur Wohngeldstatistik wurde an geänderte Erfordernisse angepasst, auch wurden Zuständigkeiten neu geregelt. Für den Bund wurde eine Verordnungsermächtigung hinsichtlich des automatisierten Datenabgleichs eingeführt.

Zehnte Verordnung zur Änderung der Wohngeldverordnung vom 15. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2486)

Artikel 1 dieser Verordnung enthält die ab dem 1. Januar 2009 gültige Liste der Mietenstufen der Gemeinden nach Ländern. Artikel 2 hebt die Wohngeldüberleitungs-Verordnung vom 27. Juli 1998 auf.

Erstes Gesetz zur Änderung des Wohngeldgesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2963)

Dieses Gesetz bewirkte, dass die am 1. Januar 2009 in Kraft getretene Wohngeldreform den Bürgerinnen und Bürgern bereits mit Wirkung vom 1. Oktober 2008 zugute kam. Mit der Einführung des § 44 WoGG wurde hierzu die Leistung eines nach der Personenzahl gestaffelten einmaligen zusätzlichen Wohngeldbetrages geregelt, wenn mindestens in einem der Monate Oktober 2008 bis März 2009 Wohngeld bewilligt worden war. Daneben wurde zur Erleichterung des Wechsels aus dem Transferleistungsbezug in das Wohngeld – wenn durch Wohngeld die Hilfebedürftigkeit vermieden werden kann – der Tatbestand des Wohngeldausschlusses so eingeschränkt, dass übergangsweise ein gleichzeitiger Bezug von bestimmten Transferleistungen und Wohngeld möglich und im Erstattungswege zwischen den Leistungsträgern auszugleichen war.

Gesetz über das Verfahren des elektronischen Entgeltnachweises vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 634)

Das Verfahren zur Erstellung und Verarbeitung des elektronischen Entgeltnachweises findet auch auf die Auskünfte über den Arbeitsverdienst zum Wohngeldantrag nach § 23 Absatz 2 WoGG Anwendung (§ 95 Absatz 1 Nummer 4 des Vierten Buches Sozialgesetzbuch [SGB IV]). Gleichzeitig wurde durch Artikel 9 des ge-

nannten Gesetzes in § 23 Absatz 2 WoGG die Auskunftspflicht des Arbeitgebers konkretisiert sowie in § 33 WoGG die Wohngeldbehörde ermächtigt, eine Abfrage nach den §§ 101 und 103 SGB IV bei der Zentralen Speicherstelle vorzunehmen.

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes 2009 vom 29. April 2009 (Beilage Nummer 73a zum Bundesanzeiger vom 15. Mai 2009)

Die Verwaltungsvorschrift regelt die Durchführung des am 1. Januar 2009 in Kraft getretenen Wohngeldgesetzes im Einzelnen. Sie enthält in den Anlage 1 bis 8 die Wohngeldtabellen für bis zu acht zu berücksichtigende Haushaltsmitglieder.

Gesetz zur Reform des Kontopfändungsschutzes vom 7. Juli 2009 (BGBl. I S. 1707)

Durch Artikel 7 Absatz 8 dieses Gesetzes wurde die Regelung zum Wegfall des Wohngeldanspruchs in § 28 Absatz 2 Satz 3 WoGG redaktionell angepasst, da durch Artikel 7 Absatz 5 des Gesetzes zur Reform des Kontopfändungsschutzes der § 55 SGB I (Kontenpfändung u. a.) aufgehoben wird. Diese Regelungen treten am 1. Januar 2012 in Kraft.

Haushaltsbegleitgesetz 2011 vom 14. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885)

Durch Artikel 22 dieses Gesetzes wurde das Wohngeldgesetz dahin geändert, dass ab dem 1. Januar 2011 der Betrag für Heizkosten bei der Ermittlung der zu berücksichtigenden Miete und Belastung gestrichen wird. Dies war ein notwendiger Beitrag zur unverzichtbaren Konsolidierung des Bundeshaushalts. Das Leistungsniveau ist dennoch deutlich höher als vor der Wohngeldreform 2009.

3. Änderungen des SGB II und des Bundeskindergeldgesetzes mit Auswirkung auf das Wohngeldrecht

Durch Artikel 2 Nummer 17 Buchstabe b des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 24. März 2011 (BGBl. I S. 453) wurde mit Wirkung vom 1. April 2011 der § 12a SGB II geändert. Indem die Pflicht von Leistungsberechtigten zur Inanspruchnahme des Wohngeldes modifiziert wird, wird ein erheblicher Beitrag zum Bürokratieabbau geleistet. Leistungsberechtigte sind nur noch dann verpflichtet, Wohngeld in Anspruch zu nehmen, wenn dadurch die Hilfebedürftigkeit sämtlicher Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft für einen Zeitraum von mindestens drei Monaten beseitigt würde. Ziel ist eine deutliche Reduzierung der so genannten Kinderwohngeldfälle.

Durch Artikel 5 Nummer 4 des genannten Gesetzes ist § 6b BKGG eingefügt worden. Nach dieser Vorschrift haben rückwirkend vom 1. Januar 2011 auch die Kinder von Wohngeldempfängern, soweit sie als Haushaltsmitglieder im Bescheid berücksichtigt worden sind, Anspruch auf Leistungen für Bildung und Teilhabe, etwa Lernförderung und Zuschüsse zu Vereins-, Kultur- und Ferienangeboten.

VI. Begleitende Arbeitsgruppen und Untersuchungen zum Wohngeldrecht und -vollzug, weitere relevante Verfahren

1. Praxistest zur Wohngeldreform

Wesentliche Regelungen des späteren Gesetzentwurfs zur Wohngeldreform sind 2007 einem Praxistest in Berlin, Brandenburg und Nordrhein-Westfalen unterzogen worden, bei dem die Umsetzung der beabsichtigten Regelungen durch insgesamt neun Wohngeldbehörden soweit wie möglich praxisnah simuliert worden ist. Ziel war es, die Regelungen auf ihre Tauglichkeit zu prüfen, insbesondere ob sie praktikabel, problemadäquat und wirksam sind. Dabei wurden als Prüfkriterien zugrunde gelegt: die Ausrichtung der Regelungen auf das vorgegebene Ziel, die Eignung der vorgesehenen Maßnahmen zur Zielerreichung, die Verständlichkeit und Eindeutigkeit, die Praktikabilität vorgesehener Verwaltungsabläufe sowie die Erkenntnisse für Verbesserungen der Gesetzesformulierungen und für eine neue Wohngeld-Verwaltungsvorschrift. Die Ergebnisse des Praxistests wurden bei der Erarbeitung des neuen Wohngeldgesetzes im Rahmen der Reform 2009 und der Wohngeld-Verwaltungsvorschrift 2009 umgesetzt.

2. Projektgruppe „Neustrukturierung der Wohnkostenentlastung“

Nach einem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen der Bauministerkonferenz hat sich im Februar 2010 eine Projektgruppe der Länder konstituiert, die unter Beteiligung des Bundes konzeptionelle Lösungsansätze für eine etwaige einheitliche Regelung der staatlichen Leistungen für die Kosten der Unterkunft und eine weitere deutliche Vereinfachung des Wohngeldrechts erarbeiten soll.

3. Projekt „Einfacher zum Wohngeld“

Der Nationale Normenkotrollrat (NKR) hat gemeinsam mit der Bundesregierung sowie Bundesländern und Vollzugsbehörden drei ebenenübergreifende Projekte durchgeführt, in deren Mittelpunkt die Vereinfachung der bestehenden Verfahren zur Antragstellung und -bearbeitung stand. Hierzu wurde u. a. das Wohngeld als Massenverfahren ausgewählt. Das Projekt wurde im September 2009 abgeschlossen. Dabei zeigte sich u. a., dass die Bürger in ihrer deutlichen Mehrheit das Antragsverfahren für leicht halten (58 Prozent) oder neutral beurteilen (24 Prozent). Die Mehrzahl der Vorschläge aus dem Projekt betreffen Verfahrensfragen und richten sich in erster Linie an die Kommunen und Länder. Die Bundesebene betreffen im Wesentlichen die Vorschläge zu Datenschutz und Datenabgleich und zu einer weiteren Entbürokratisierung des Wohngeldrechts.

4. Verbesserung von Datenabruf und Datenabgleich im Wohngeld

Nach dem ELENA-Verfahrensgesetz vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 634) sollen ab 1. Januar 2012 papiergebundene Einkommensbescheinigungen der Arbeitgeber u. a. bei der Beantragung von Wohngeld durch die elektronische Meldung und Speicherung der Daten in einer zentralen Datenbank und einen elektronischen Abruf ersetzt werden. Seit Anfang 2010 sind die Arbeitgeber bereits verpflichtet, die Daten an die zentrale Datenbank zu melden. Es ist beabsichtigt, den Beginn des ELENA-Abrufverfahrens auf den 1. Januar 2014 zu verschieben.

Durch Änderung des Wohngeldgesetzes und der Wohngeldverordnung soll im Laufe des Jahres 2011 der automatisierte Datenabgleich im Wohngeldverfahren bundesweit umgesetzt werden, um Leistungsmissbrauch zu vermeiden.

VII. Erfahrungen der Länder und der kommunalen Spitzenverbände, Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden

1. Erfahrungen der Länder und der kommunalen Spitzenverbände

Die Erfahrungsberichte der für das Wohngeld zuständigen Landesministerien und der kommunalen Spitzenverbände behandeln im Schwerpunkt die Änderungen aufgrund der Wohngeldreform 2009.

Die Länder begrüßen durchweg die Wohngeldreform 2009 wegen der Leistungsverbesserungen. Hierbei heben sie insbesondere die Erhöhung der Höchstbeträge für Miete und Belastung, die Anhebung der Tabellenwerte, der Wegfall der Baualtersklassen, die Einführung der Heizkostenkomponente sowie die Zahlung des einmaligen zusätzlichen Wohngeldbetrages hervor. Damit hat nach ihrer Auffassung die Wohngeldreform erheblich zur Sicherung des Wohnens beigetragen.

Ebenso begrüßen die Länder die Verringerung des Verwaltungsaufwands durch die Wohngeldreform 2009. Hier werden im Wesentlichen der Wegfall der Baualtersklassen, die Einführung eines neuen Haushaltsbegriffs, die Regelungen bei Rücküberweisung von Wohngeld sowie die gesamtschuldnerische Haftung und die Aufrechnung im Rahmen der Wohngelderstattung genannt.

Zu erheblicher Mehrbelastung bei den Wohngeldbehörden führten nach Auffassung der Länder insbesondere die gestiegenen Fallzahlen, die mit dem Wechsel vom Transferleistungsbezug zum Wohngeld verbundenen Beratungen und Proberechnungen sowie die Bearbeitung des so genannten isolierten Wohngeldes in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften.

Bestehende Schwierigkeiten bei der Einkommensermittlung werden mit der Anlehnung an das Einkommensteuerrecht erklärt. Nach Einschätzung der Länder gibt es Probleme bei der Feststellung des Mittelpunktes der Lebensbeziehungen. Die Prüfung, ob dem Grunde nach Anspruch auf Ausbildungsförderung besteht, sei in vielen Fällen ohne Amtshilfe nicht zu bewältigen.

Fünf Länder verweisen darauf, dass die Bewilligung und Auszahlung des einmaligen zusätzlichen Wohngeldbetrages einen erheblichen Verwaltungsaufwand ausgelöst habe.

Der Deutsche Städtetag und der Deutsche Landkreistag heben hervor, dass mit der Wohngeldreform 2009 die Wohngeldleistungen an die geänderte Miet- und Einkommensentwicklung angepasst worden seien und dies die Funktion des Wohngeldes – die wirtschaftliche Sicherung angemessenen Wohnens – gestärkt habe. Hierbei wird insbesondere die Einführung der Heizkostenkomponente begrüßt. Deren Abschaffung wird von den kommunalen Spitzenverbänden und den Verbänden der Wohnungswirtschaft bedauert.

Der Deutsche Landkreistag schätzt die Anhebung der Höchstbeträge als zu gering ein. Der Verwaltungsaufwand in den Wohngeldbehörden habe sich infolge der Abschaffung der Baualtersklassen und der Neudefinition des Haushaltsbegriffs gemindert. Dagegen hätten die gestiegenen Fallzahlen, denen kein ausreichendes Personal gegenübergestanden habe, zu einem hohen Arbeitsanfall mit Überstunden geführt. Die Bearbeitung der so genannten Kinderwohngeldfälle habe zu einer Vielzahl von Proberechnungen sowie einem hohem Beratungsbedarf geführt. Die kommunalen Spitzenverbände weisen darauf hin, dass ein Rückgang der Fallzahlen beim Kinderwohngeld zu Mehrbelastungen der Kommunen bei den KdU führen wird. Inzwischen wurde allerdings durch Artikel 2 Nummer 42 Buchstabe c des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 24. März 2011 (BGBl. I S. 453) in § 46 Absatz 5 SGB II eine höhere Beteiligung des Bundes an den KdU ab 2011 vereinbart.

2. Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden

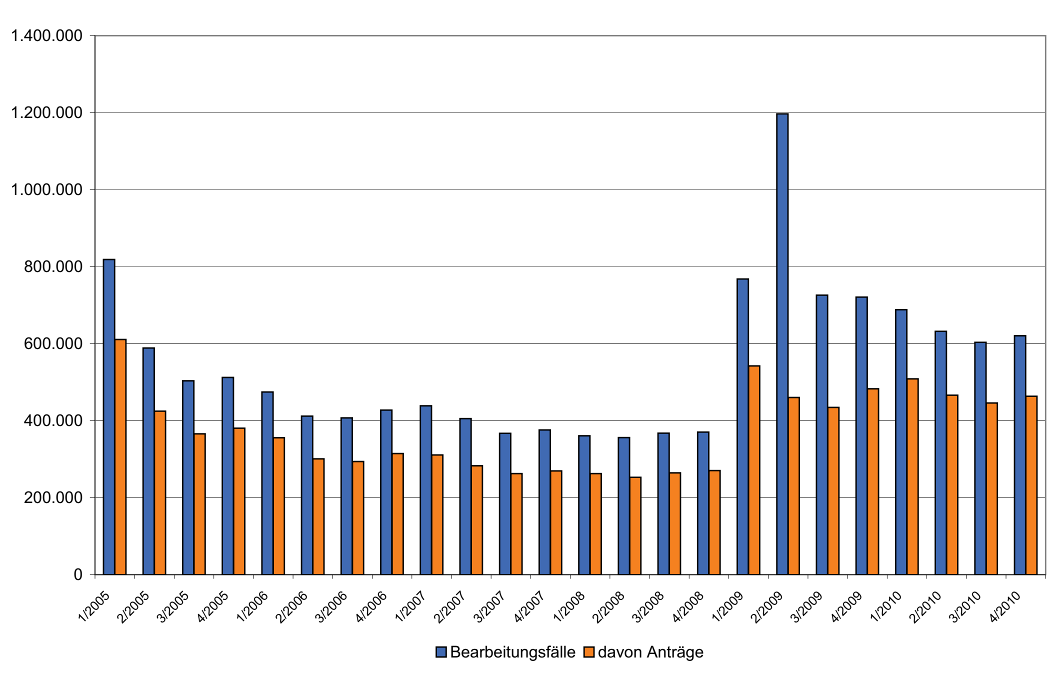
Die Zahl der Wohngeldbescheide (Bearbeitungsfälle) verringerte sich zwischen 2005 und 2008. Mit der Wohngeldreform 2009 erhöhte sich der Arbeitsaufwand der Wohngeldbehörden deutlich. Die Wohngeldbehörden haben sich insgesamt gut auf diese Herausforderung eingestellt, wie die Statistik zeigt. Ab 2009 wurden etwa doppelt so viele Bescheide pro Quartal wie vor der Reform erlassen (s. Abbildung 11).

Nach den Erfahrungsberichten der Länder hat sich dabei der Verwaltungsaufwand je Wohngeldbescheid im Jahr 2010 gegenüber 2006 von durchschnittlich 101 auf 85 Euro verringert. Damit konnte der Aufwand um 18 Prozent reduziert werden. Eine Differenzierung nach Stadtstaaten (Bremen, Hamburg, Berlin) ergibt einen durchschnittlichen Verwaltungsaufwand pro Bescheid von 71 Euro im Vergleich zu 86 Euro in den Flächenländern. Dabei hat sich der Verwaltungsaufwand in einzelnen Ländern unterschiedlich stark reduziert. So hat sich dieser in Sachsen nur geringfügig verringert, während sich der Verwaltungsaufwand je Bescheid in Hessen und im Saarland um mehr als die Hälfte verringert hat. Dagegen hat sich der Verwaltungsaufwand in Hamburg, Hessen und Sachsen erhöht.

Abbildung 11



Bearbeitungsfälle bei den Wohngeldbehörden je Quartal



Quelle: Wohngeldstatistik, Berechnungen des BMVBS

Das Verhältnis des Verwaltungsaufwandes zum ausgezahlten Wohngeld betrug im Jahr 2010 nach den vorliegenden Länderberichten durchschnittlich 13 Prozent. Das bedeutet gegenüber den 17 Prozent aus dem Vorbericht im Jahr 2006 eine Verringerung um 4 Prozentpunkte. Dabei betrug das Verhältnis in den Stadtstaaten (Berlin, Bremen und Hamburg) durchschnittlich 12 Prozent im Vergleich zu 13 Prozent in den Flächenländern. Die Minderung war in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich. Während sich der Verwaltungsaufwand in Berlin und Hamburg minimal geändert hat, ist er in Sachsen-Anhalt um 8 Prozentpunkte zurückgegangen.

Die Ablehnungsquote bei den Wohngeldanträgen verringerte sich nach der Reform deutlich. Sie sank von 18 Prozent im 4. Quartal 2008 auf 12 Prozent im 4. Quartal 2009. Das liegt zum einen daran, dass durch die Reform mehr Haushalte einen Wohngeldanspruch haben. Zum anderen hat die Information der Öffentlichkeit zur Wohngeldreform 2009 die Zielgruppe erreicht (s. Abbildung 12).

Abbildung 12

Ablehnungsquote bei den Wohngeldanträgen in Prozent



Quelle: Wohngeldstatistik, Berechnungen des BMVBS

Anlage 1

Bisherige Wohngeld- und/oder Mietenberichte

Jahr	**Drucksache**	**Ausschuss-drucksache**	**Tag der abschließenden Behandlung im Plenum des Deutschen Bundestages**
1966	V/796	V/1687	11. Mai 1967
1967	V/2399	V/4152	13. Mai 1969
1970	VI/378	VI/1325	4. November 1970
1971	VI/3237	–	(formell nicht abschließend behandelt)
1972	7/651	7/1833	2. April 1974
1974	7/1563	7/1833	2. April 1974
1975	7/4460	7/5012	23. Juni 1976
1977	8/707	–	(im zuständigen Bundestags-ausschuss zusammen mit der 4. Wohngeldnovelle behandelt)
1979	8/3528	8/4011	22. Mai 1980
1981	9/1242	9/2355	(formell nicht abschließend behandelt)
1983	10/854	10/1144	6. April 1984
1985	10/3222	10/3475	20. Juni 1985
1987	11/1583	11/2394	9. Juni 1988
1989	11/6483	11/7214	31. Mai 1990
1991	12/2356	–	6. November 1992
1992	12/4062	–	Bericht über die Auswirkungen des Wohngeldsondergesetzes (im Plenum nicht behandelt)
1993	12/7153	12/7922	16. Juni 1994
1995	13/4254	3/5831	18. Oktober 1996
1997	13/10384	13/11115	24. Juni 1998
1999	14/3070	14/4705	10. Mai 2001
2002	15/2200	–	9. Juli 2004
2006	16/5853	16/6369	9. Mai 2008

Anlage 2

Datengrundlagen für den Mietenteil

In Deutschland besteht keine umfassende Datenquelle, die Angaben zu Wohnungsmieten zeitreihenfähig, regional und nach Segmenten differenziert bereit stellt. Daher ist es notwendig, für eine qualifizierte Mietenbeobachtung verschiedene Datenquellen mit ihren jeweiligen Aussagemöglichkeiten, aber auch Einschränkungen, zu verwenden. Innerhalb dieses Berichtes werden folgende Datengrundlagen berücksichtigt:

Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen

Die Mikrozensus-Zusatzerhebung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter liefert Informationen über Gebäude und Wohnungen hinsichtlich Art und Größe, Nutzung, Baualter sowie weiterer Wohnungsmerkmale. Außerdem werden die Höhe der Miete und die anteiligen warmen und kalten Nebenkosten erfasst. Der Stichprobenumfang beträgt ca. 1 Prozent aller Haushalte, d. h. alle vier Jahre werden ca. 380 000 Haushalte zu ihrer Wohnsituation befragt. Die letzte Befragung wurde 2010 durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Wohngeld- und Mietenberichtes lagen die Ergebnisse jedoch noch nicht vor.

Bruttokaltmieten nach Sozio-oekonomischem Panel

Das Sozio-oekonomische Panel des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (SOEP des DIW Berlin) bietet als jährliche Mehrthemenbefragung die Möglichkeit, wohnungsmarktrelevante Merkmale der Haushalte und deren Veränderung über mehrere Jahre hinweg auszuwerten. Es werden ca. 11 800 private Haushalte, davon ca. 5 700 Mieterhaushalte, befragt. Damit lassen sich Informationen zu Wohnungsmieten auswerten, die eine Differenzierung nach verschiedenen Gebäude- und Haushaltsmerkmalen zulassen. Es werden Bruttokaltmieten erhoben, also Mieten einschließlich der kalten Betriebskosten.

Mietenentwicklungen nach Verbraucherpreisindex

Das Statistische Bundesamt berechnet seit Jahrzehnten den Verbraucherpreisindex und weist in diesem Zusammenhang einen Gesamtmietenindex sowie die Mietenindizes für sieben Objektarten aus. Die Statistischen Landesämter haben Erhebungsgemeinden ausgewählt, in denen insgesamt für ungefähr 18 000 Wohnungen Mieten abgefragt werden. Die Ergebnisse werden monatlich aufbereitet und ermöglichen Aussagen zur Entwicklung der Nettokaltmieten. Mietenniveaus werden nicht berechnet.

Angebotsmieten aus Annoncen

Zeitungs- und Internetannoncen sind eine wichtige Quelle für aktuelle Informationen zu Angebotsmieten von Wohnungen. Sie stehen zeitnah zur Verfügung und können wegen der hohen Fallzahlen besonders für die regionalisierte Marktbeobachtung verwendet werden. Dabei sind auch unterjährige Aufbereitungen möglich. Die angebotenen Miethöhen können sich von den tatsächlichen Vertragsmieten unterscheiden – beispielsweise weil Mieter und Vermieter noch verhandeln. Die Daten umfassen nettokalte Angebotsmieten, also ohne kalte und warme Nebenkosten. Sie liefern somit die „reinen“ Wohnkosten. Als Quelle werden die Datenbanken der IDN ImmoDaten GmbH verwendet.

Mieten der Erst- und Wiedervermietung nach Maklereinschätzungen

Immobilienmakler und Vertreter der Bausparkassen haben durch Ihre Angebots- und Vermittlungstätigkeiten einen guten Überblick über lokale Preis- und Mietenstrukturen. Diese Informationen werden beispielsweise vom Immobilienverband Deutschland (IVD) bereit gestellt. Die Repräsentativität der Einzelergebnisse kann durch eingeschränkte Geschäftsfelder begrenzt sein. Durch die Bewertungspraxis können in Einzelfällen große Niveauunterschiede zwischen einzelnen Jahren auftreten. Trotzdem stellen diese Daten eine gute Ergänzung zu anderen Mietdatenangeboten dar. Gerade zur Betrachtung von Eckwerten über räumliche Aggregate für verschiedene Teilmärkte sind die Maklerdaten sehr hilfreich.

Anlage 3

Verteilung der Bruttokaltmieten und der Quadratmetermieten in Prozent 2009

Monatsmieten	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder und Berlin
Euro			
unter 300	*19,5*	*13,6*	*32,6*
300 bis unter 400	*28,4*	*25,7*	*35,3*
400 bis unter 500	*23,5*	*26,0*	*18,1*
500 bis unter 600	*13,5*	*15,5*	*9,1*
600 und mehr	*15,0*	*19,2*	*4,9*
Gesamt	*100,0*	*100,0*	*100,0*
Euro je m²			
unter 3,50	*1,3*	*1,1*	*2,0*
3,50 bis unter 4,00	*2,6*	*2,2*	*3,3*
4,00 bis unter 4,50	*5,6*	*4,7*	*7,8*
4,50 bis unter 5,00	*7,5*	*6,1*	*10,7*
5,00 bis unter 6,00	*26,3*	*23,5*	*32,3*
6,00 bis unter 7,00	*23,9*	*22,8*	*26,0*
7,00 und mehr	*32,8*	*39,5*	*17,9*
Gesamt	*100,0*	*100,0*	*100,0*

Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP)

Anlage 4

Bruttokaltmiete nach Baualter, Wohnfläche, Haushaltsgröße und Familiensituation 2009

Gebäude-/ Wohnungs-/ Haushalts- merkmal	Deutschland		Alte Länder		Neue Länder und Berlin	
	Euro/m²	Euro/ Wohnung (Ø 66,7m²)	Euro/m²	Euro/ Wohnung (Ø 68,1m²)	Euro/m²	Euro/ Wohnung (Ø 62,1m²)
Baualtersklassen						
vor 1918	5,93	450	6,22	490	5,68	389
1918 bis 1948	6,27	408	6,35	421	6,08	376
1949 bis 1971	6,53	416	6,79	439	5,83	340
1972 bis 1980	6,36	420	6,72	463	5,66	337
1981 bis 1990	6,53	436	7,32	503	5,41	334
1991 bis 2000	7,01	497	7,10	515	6,79	452
2001 oder später	7,81	565	8,19	614	6,52	449
Wohnfläche in m²						
unter 40	7,37	261	8,37	290	5,99	220
40 bis unter 60	6,61	345	7,19	372	5,86	302
60 bis unter 80	6,41	438	6,62	453	5,88	399
80 bis unter 100	6,47	556	6,68	574	5,84	497
100 bis unter 120	6,04	586	6,03	612	6,04	503
120 und mehr	6,54	712	6,57	730	6,09	576
Haushaltsgröße						
1 Person	6,58	391	6,93	417	5,90	328
2 Personen	6,52	466	6,85	502	5,88	387
3 Personen	6,37	497	6,64	537	5,84	435
4 und mehr Personen	6,20	551	6,34	571	5,66	447
Familiensituation						
ohne Kinder	6,54	424	6,87	454	5,88	356
mit Kindern	6,35	500	6,57	533	5,86	417
davon mit 1 Kind	6,41	474	6,72	514	5,86	406
2 Kindern	6,43	547	6,56	568	6,04	449
3 und mehr Kindern	5,84	519	5,97	539	5,23	436
Insgesamt	6,51	435	6,83	465	5,88	365

Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP)

Anlage 5

Mietbelastungsquoten (Housing Cost Burden) der Hauptmieterhaushalte nach Haushaltsmerkmalen in Prozent 2009

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder und Berlin
Haushaltsgröße			
1 Person	*25,2*	*26,3*	*22,2*
2 Personen	*19,0*	*20,6*	*16,1*
3 Personen	*17,3*	*18,6*	*14,2*
4 und mehr Personen	*16,1*	*17,4*	*11,1*
Kinderzahl			
1 Kind	*17,0*	*18,4*	*14,6*
2 Kinder	*15,6*	*17,9*	*8,9*
3 und mehr Kinder	*17,7*	*19,1*	*11,7*
ohne Kinder	*22,8*	*24,1*	*19,7*
Haushaltsnettoeinkommen in Euro			
unter 900	*22,3*	*25,0*	*19,5*
900 bis unter 1 300	*26,3*	*29,0*	*21,5*
1 300 bis unter 2 000	*23,4*	*25,0*	*19,6*
2 000 bis unter 3 200	*19,7*	*20,6*	*16,9*
über 3 200	*16,0*	*16,3*	*14,7*
Erwerbssituation des Haushaltsvorstands			
Erwerbstätige	*21,5*	*22,3*	*19,0*
Erwerbslose	*8,6*	*10,9*	*6,2*
Rentner	*26,3*	*28,4*	*22,7*
Einzugsjahr			
vor 1981	*25,6*	*27,5*	*21,7*
1981 bis 1990	*22,4*	*24,0*	*19,2*
1991 bis 2007	*20,9*	*22,2*	*18,0*
2008 und später	*22,9*	*23,7*	*20,1*
Insgesamt	*21,9*	*23,2*	*18,7*

Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP)

Anlage 6

Rechtsgrundlagen für die Leistung von Wohngeld

Wohngeldgesetz (WoGG) vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), zuletzt geändert durch Artikel 12 Absatz 2 des Gesetzes vom 24. März 2011 (BGBl. I S. 453).

Wohngeldverordnung (WoGV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Oktober 2001, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2486).

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes 2009 (Wohngeld-Verwaltungsvorschrift 2009 – WoGVwV 2009) vom 29. April 2009 (Beilage Nr. 73a zum BAnz. vom 15. Mai 2009).

Erstes Buch Sozialgesetzbuch – Allgemeiner Teil – vom 11. Dezember 1975 (BGBl. I S. 3015), zuletzt geändert durch Artikel 12 Absatz 2a des Gesetzes vom 24. März 2011 (BGBl. I S. 453).

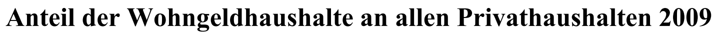
Zehntes Buch Sozialgesetzbuch – Sozialverwaltungsverfahren und Sozialdatenschutz – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Januar 2001 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. August 2010 (BGBl. I S. 1127).

Anlage 7

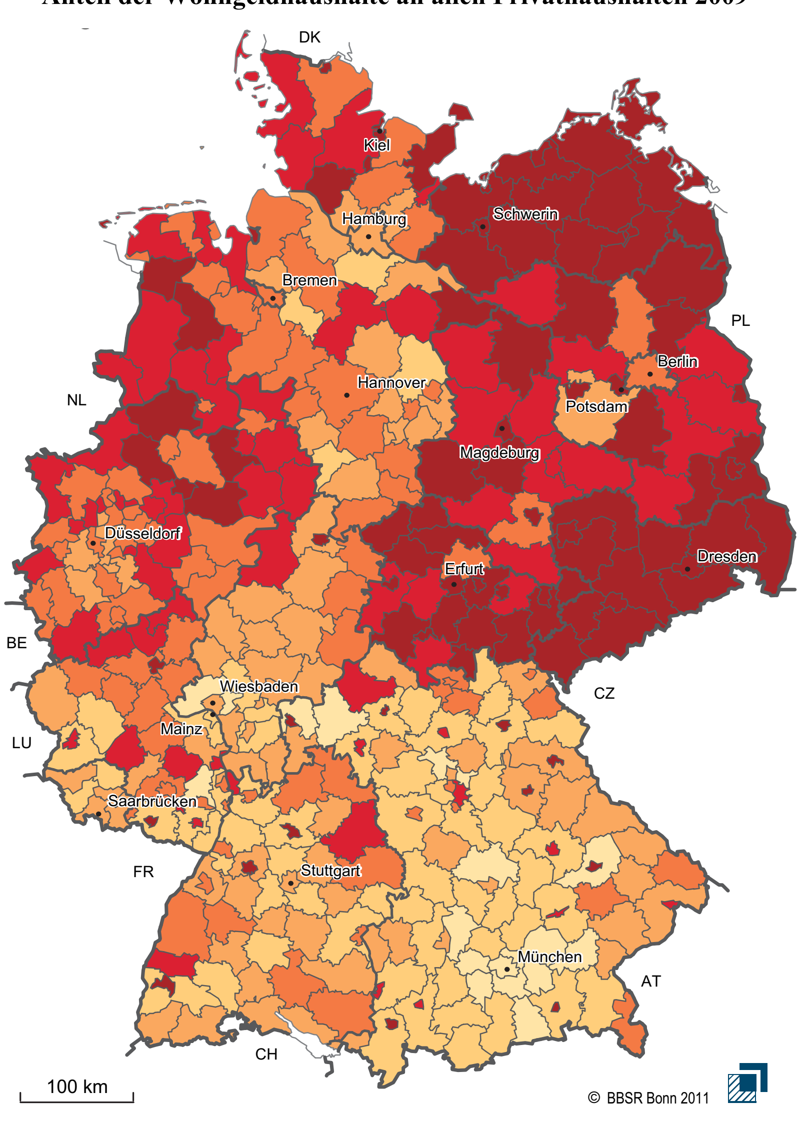
Höchstbeträge für Miete und Belastung nach § 12 Absatz 1 WoGG

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	in Gemeinden mit Mieten der Stufe	Höchstbetrag in Euro
1	I	292
	II	308
	III	330
	IV	358
	V	385
	VI	407
2	I	352
	II	380
	III	402
	IV	435
	V	468
	VI	501
3	I	424
	II	451
	III	479
	IV	517
	V	556
	VI	594
4	I	490
	II	523
	III	556
	IV	600
	V	649
	VI	693
5	I	561
	II	600
	III	638
	IV	688
	V	737
	VI	787
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	I	66
	II	72
	III	77
	IV	83
	V	88
	VI	99

Anlage 8



Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten 2009



Anteil Wohngeldhaushalte an den Privathaushalten am 31.12.2009 in %

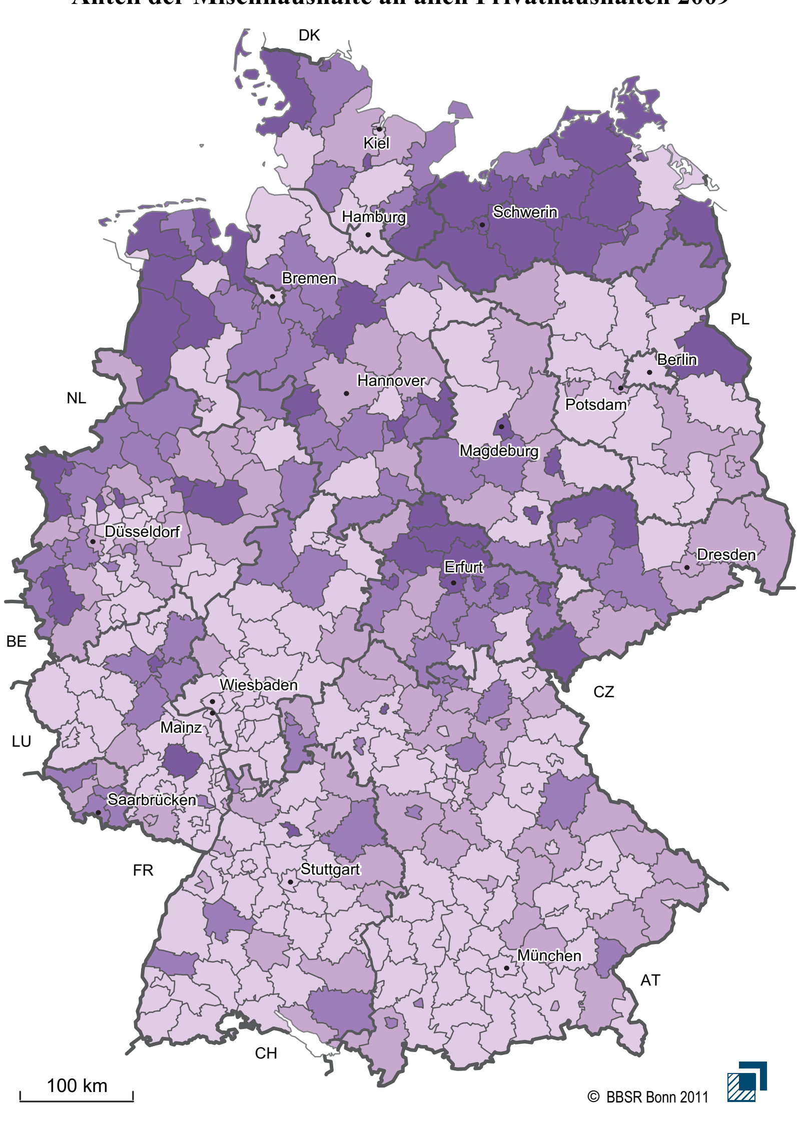
- bis unter 1,0
- 1,0 bis unter 1,5
- 1,5 bis unter 2,0
- 2,0 bis unter 2,5
- 2,5 bis unter 3,0
- 3,0 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarkt-beobachtungssystem, Wohngeldstatistik 2009 des Statistischen Bundesamtes, reine Wohngeldhaushalte
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2009

Anlage 9



Anteil der Mischhaushalte an allen Privathaushalten 2009





Anteil Mischhaushalte an den Privathaushalten am 31.12.2009 in %

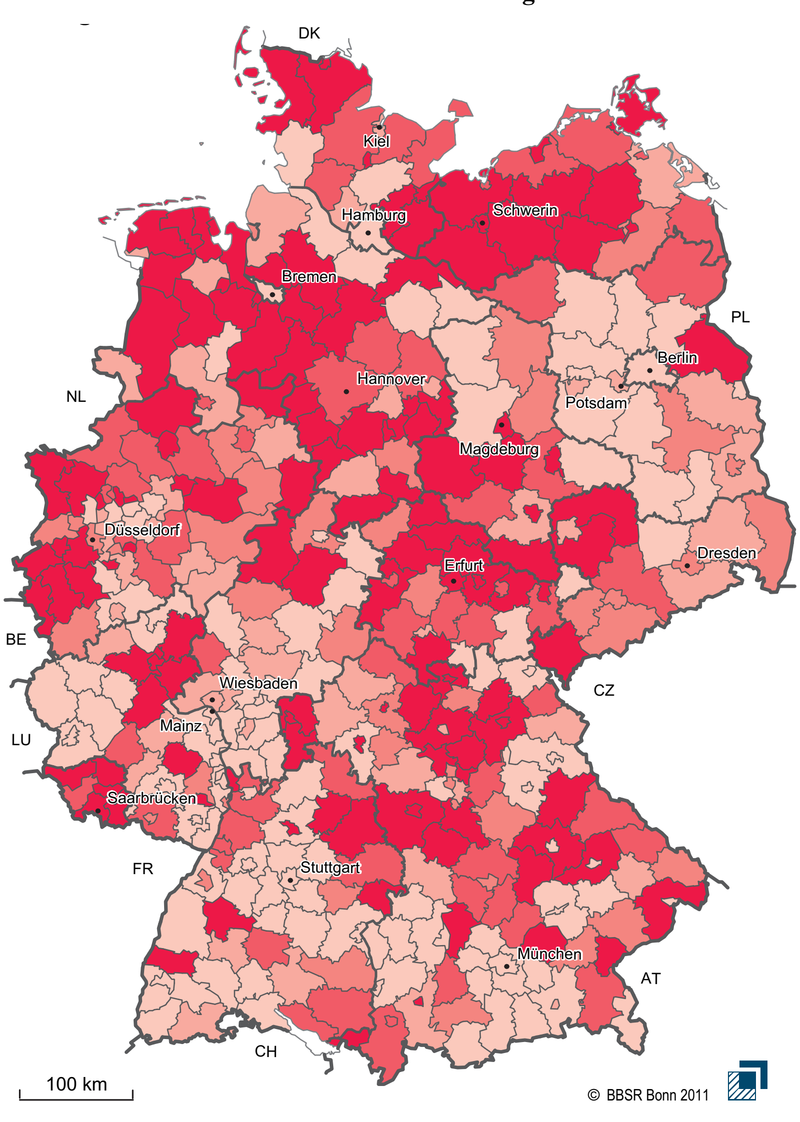
- bis unter 0,4
- 0,4 bis unter 0,7
- 0,7 bis unter 1,0
- 1,0 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Wohngeldstatistik 2009 des Statistischen Bundesamtes, Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2009

Anlage 10



Anteil der Mischhaushalte an allen Wohngeldhaushalten 2009



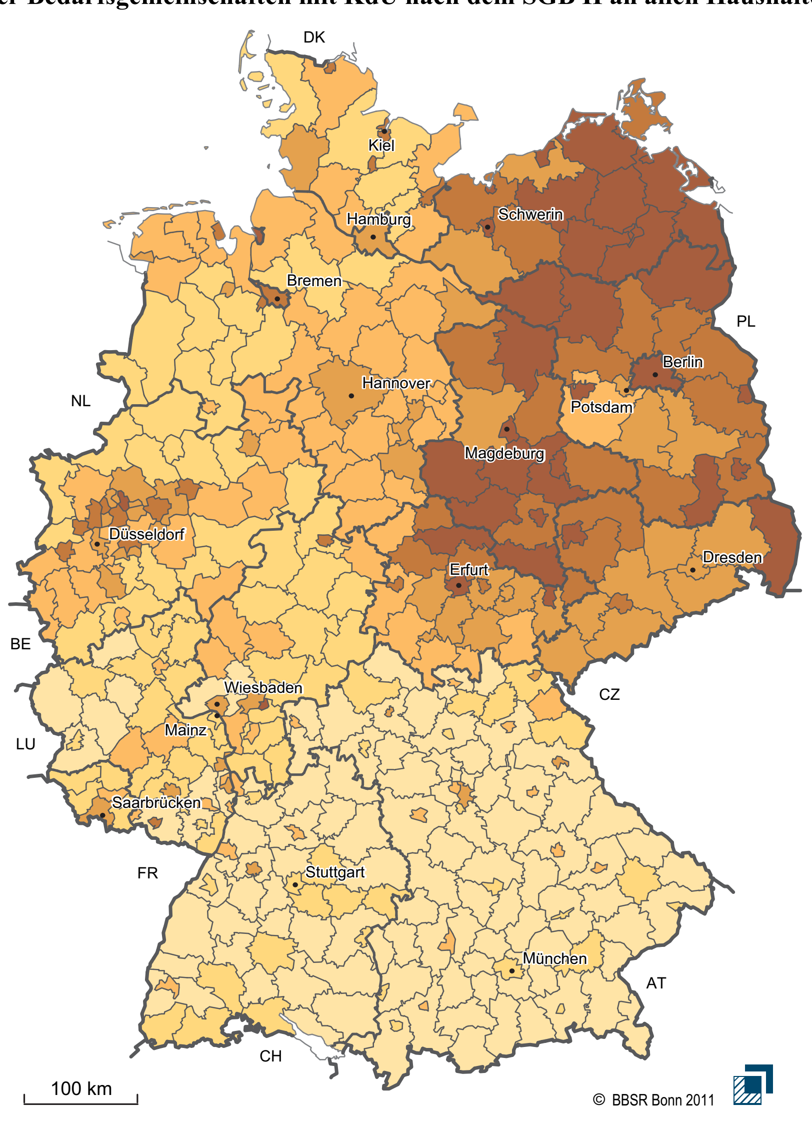
Anteil Mischhaushalte an allen Wohngeldhaushalten am 31.12.2009 in %

- bis unter 5,0
- 5,0 bis unter 10,0
- 10,0 bis unter 15,0
- 15,0 bis unter 20,0
- 20,0 und mehr

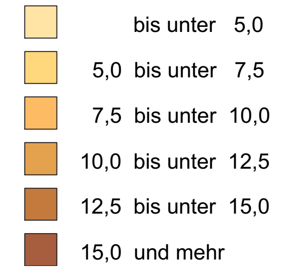
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Wohngeldstatistik 2009 des Statistischen Bundesamtes, Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2009

Anlage 11

Anteil der Bedarfsgemeinschaften mit KdU nach dem SGB II an allen Haushalten 2009



Anteil Bedarfsgemeinschaften an den Privathaushalten im Dezember 2009 in %

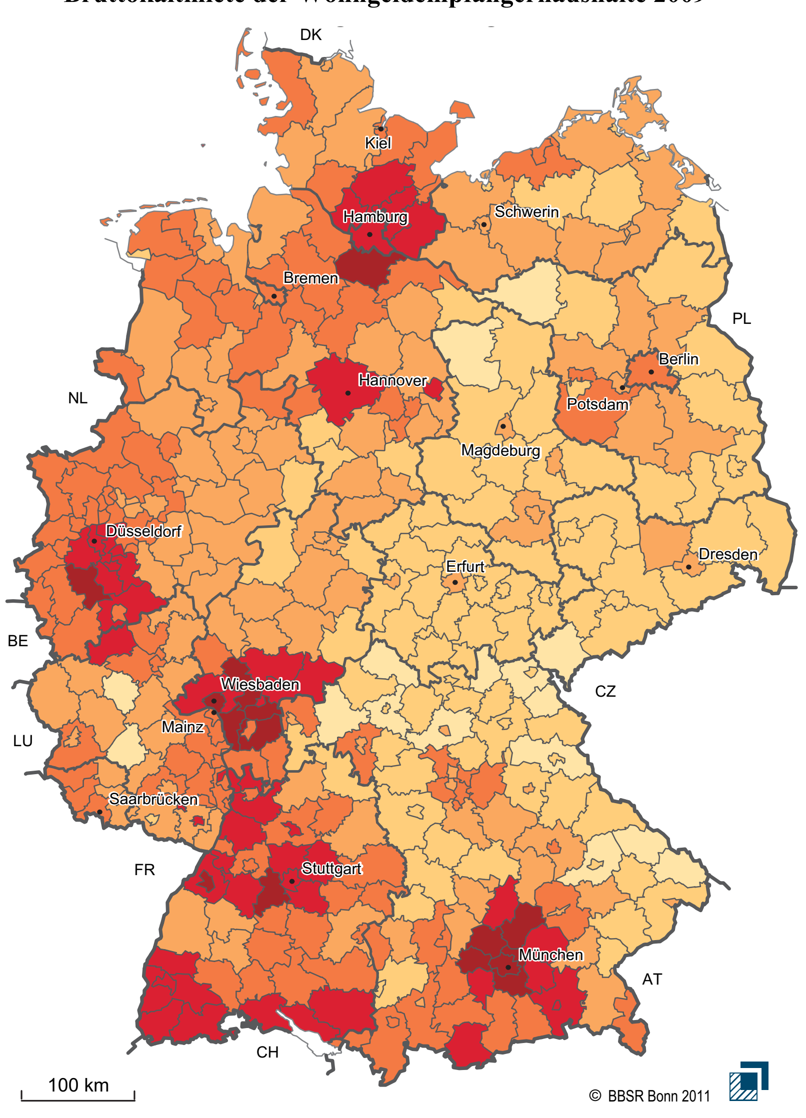


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, Dezember 2009
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2009

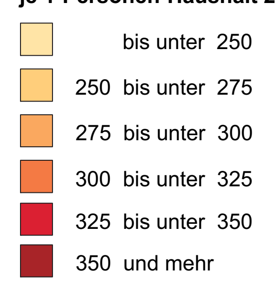
Anlage 12



Bruttokaltmiete der Wohngeldempfängerhaushalte 2009



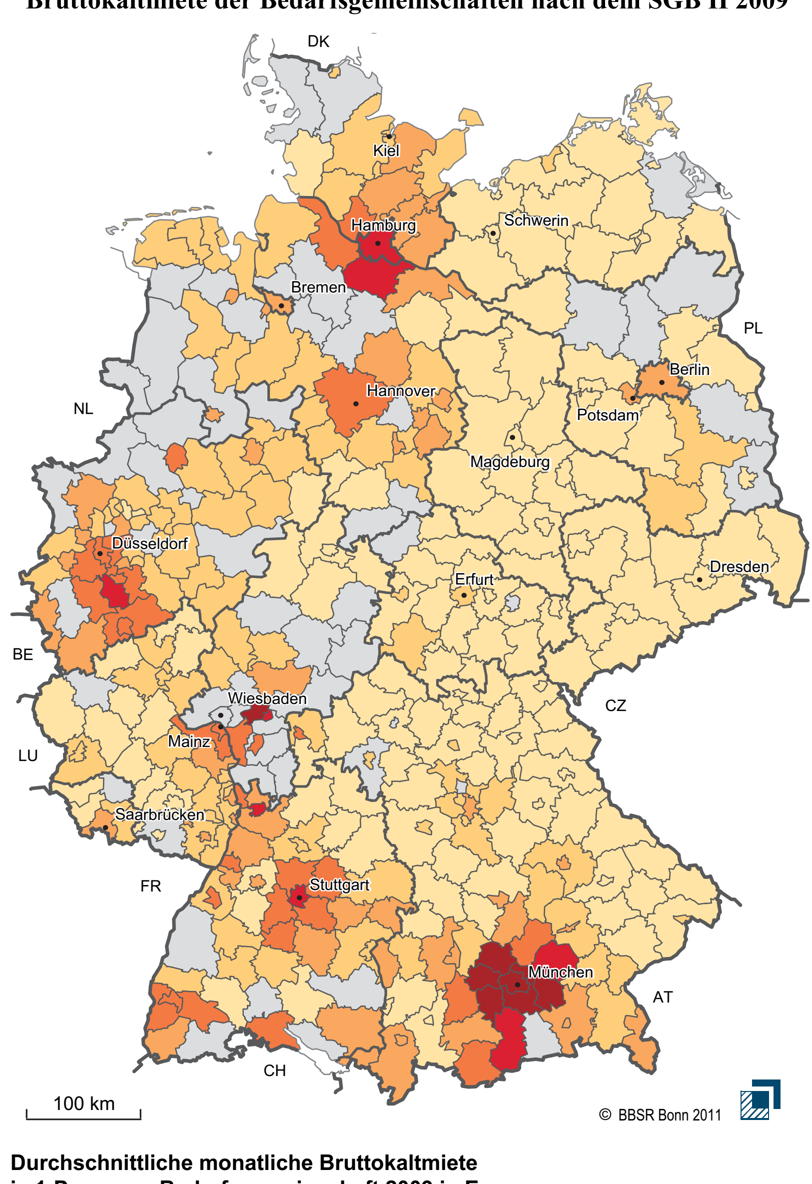
Durchschnittliche monatliche Bruttokaltmiete je 1-Personen-Haushalt 2009 in Euro

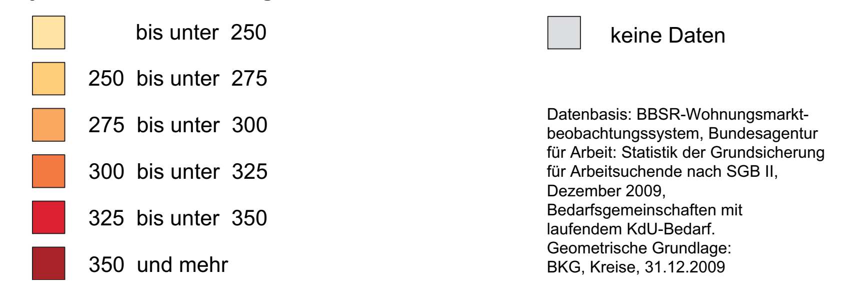


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Wohngeldstatistik 2009 des Statistischen Bundesamtes, reine Wohngeldhaushalte, Hauptmieter.
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2009

Anlage 13

Bruttokaltmiete der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II 2009



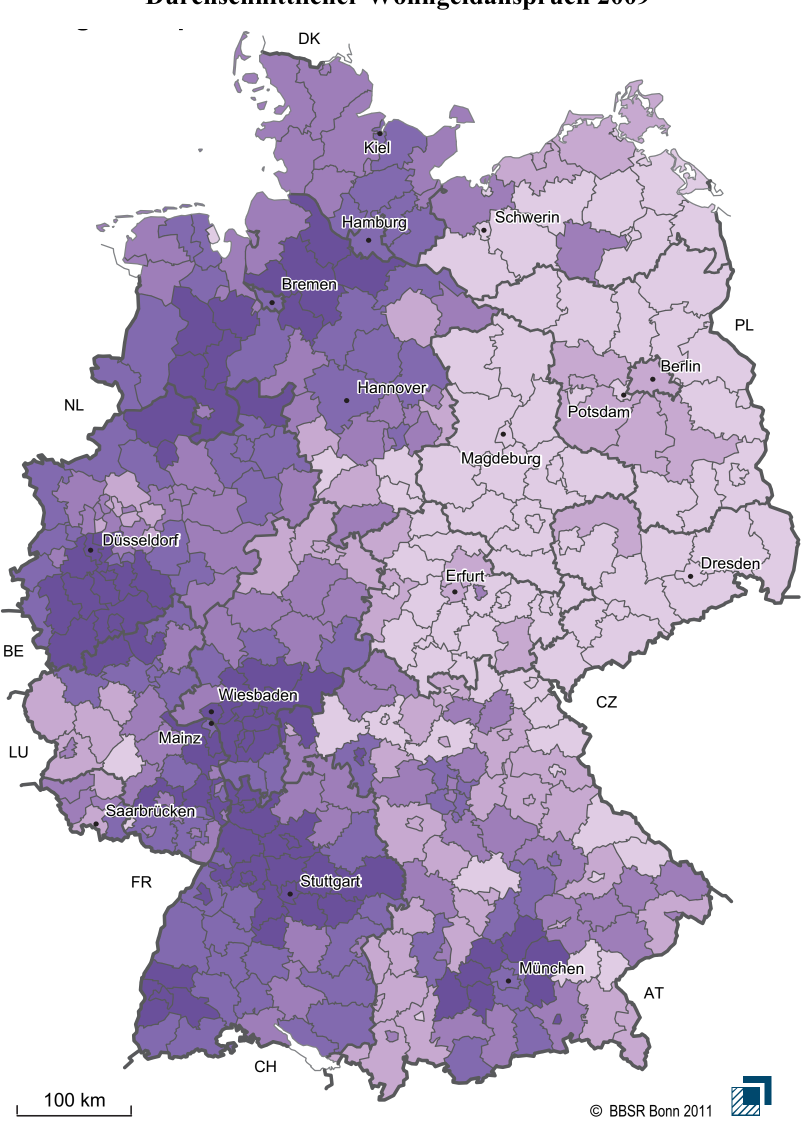


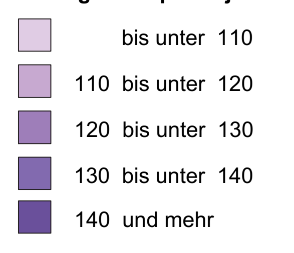
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, Dezember 2009, Bedarfsgemeinschaften mit laufendem KdU-Bedarf. Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2009

Anlage 14



Durchschnittlicher Wohngeldanspruch 2009

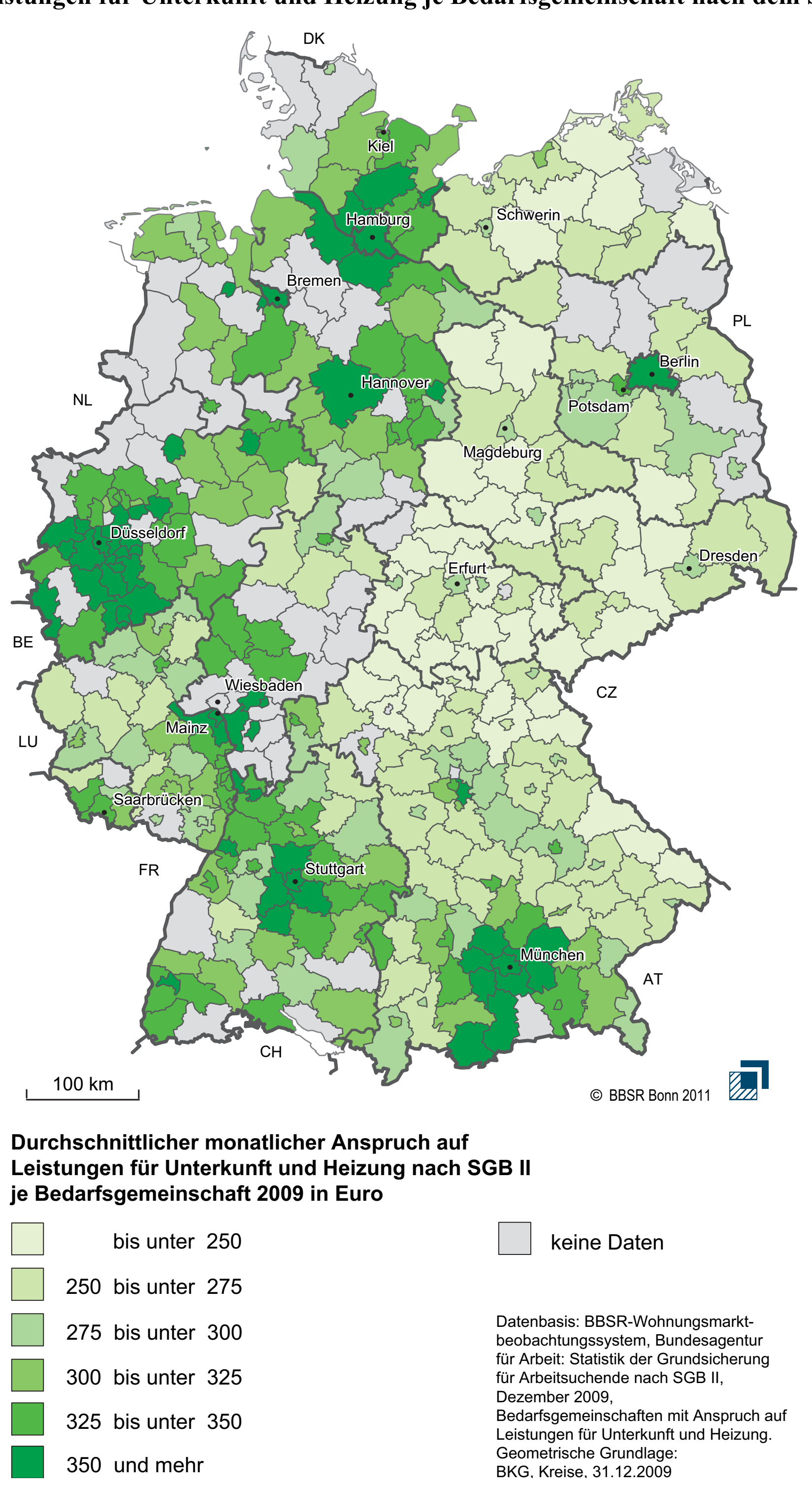




Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarkt-beobachtungssystem, Wohngeldstatistik 2009 des Statistischen Bundesamtes, reine Wohngeldhaushalte.
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2009

Anlage 15

Höhe der Leistungen für Unterkunft und Heizung je Bedarfsgemeinschaft nach dem SGB II 2009



Anlage 16

Größenstruktur der reinen Wohngeldhaushalte und aller Haushalte 2005 bis 2009

reine Wohngeldhaushalte

Haushalte mit … Personen	Anzahl				
	2005	2006	2007	2008	2009
1	379.686	345.871	315.026	313.876	478.114
2	129.985	100.011	80.572	78.684	114.364
3	83.603	62.171	49.032	49.137	72.053
4	101.062	83.114	68.975	71.947	104.839
5 und mehr	86.324	74.725	66.697	70.391	90.237
insgesamt	780.660	665.892	580.302	584.035	859.607
Haushalte mit … Personen	**Anteil an insgesamt in %**				
	2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
1	*48,6*	*51,9*	*54,3*	*53,7*	*55,6*
2	*16,7*	*15,0*	*13,9*	*13,5*	*13,3*
3	*10,7*	*9,3*	*8,4*	*8,4*	*8,4*
4	*12,9*	*12,5*	*11,9*	*12,3*	*12,2*
5 und mehr	*11,1*	*11,2*	*11,5*	*12,1*	*10,5*
insgesamt	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*

Quelle: Wohngeldstatistik

Haushalte insgesamt

Haushalte mit … Personen	Anzahl Haushalte in 1.000				
	2005	2006	2007	2008	2009
1	14.695	15.447	15.385	15.791	15.995
2	13.266	13.375	13.496	13.636	13.741
3	5.477	5.357	5.309	5.247	5.139
4	4.213	4.107	4.081	3.966	3.887
5 und mehr	1.527	1.479	1.450	1.437	1.427
insgesamt	39.178	39.766	39.722	40.076	40.188
Haushalte mit … Personen	**Anteil an insgesamt in %**				
	2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
1	*37,5*	*38,8*	*38,7*	*39,4*	*39,8*
2	*33,9*	*33,6*	*34,0*	*34,0*	*34,2*
3	*14,0*	*13,5*	*13,4*	*13,1*	*12,8*
4	*10,8*	*10,3*	*10,3*	*9,9*	*9,7*
5 und mehr	*3,9*	*3,7*	*3,7*	*3,6*	*3,6*
insgesamt	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*

Quelle: Mikrozensus

Anlage 17

Reine Wohngeldhaushalte nach sozialer Stellung und Haushaltsgröße 2005 bis 2009

Haushalte mit … Personen	Haushalte insgesamt	davon							
		Erwerbstätige			Arbeitslose	Nichterwerbspersonen			
		Insgesamt	davon			Insgesamt	davon		
			Selbständige	Arbeitnehmer			Rentner/Pensionäre	Studenten	Sonstige
2005									
1	379.686	56.734	7.039	49.695	39.824	283.128	253.705	19.313	10.110
2	129.985	53.402	4.909	48.493	15.500	61.083	42.255	7.030	11.798
3	83.603	50.425	4.201	46.224	11.644	21.534	7.875	2.723	10.936
4	101.062	74.388	4.795	69.593	13.322	13.352	4.472	1.015	7.865
5	53.619	42.766	2.334	40.432	5.601	5.252	1.867	205	3.180
6 oder mehr	32.705	27.346	1.707	25.639	2.576	2.783	1.135	64	1.584
Insgesamt	780.660	305.061	24.985	280.076	88.467	387.132	311.309	30.350	45.473
Anteil Gruppe an insgesamt		*39,1 %*	*3,2 %*	*35,9 %*	*11,3 %*	*49,6 %*	*39,9 %*	*3,9 %*	*5,8 %*
2006									
1	345.871	47.631	5.567	42.064	24.889	273.351	248.137	16.501	8.713
2	100.011	41.578	3.772	37.806	9.820	48.613	35.007	5.633	7.973
3	62.171	39.312	3.390	35.922	6.745	16.114	6.291	2.089	7.734
4	83.114	64.302	3.888	60.414	8.211	10.601	3.633	769	6.199
5	46.412	38.534	1.952	36.582	3.646	4.232	1.482	168	2.582
6 oder mehr	28.313	24.391	1.363	23.028	1.658	2.264	905	51	1.308
Insgesamt	665.892	255.748	19.932	235.816	54.969	355.175	295.455	25.211	34.509
Anteil Gruppe an insgesamt		*38,4 %*	*3,0 %*	*35,4 %*	*8,3 %*	*53,3 %*	*44,4 %*	*3,8 %*	*5,2 %*
2007									
1	315.026	40.029	4.093	35.936	17.787	257.210	234.793	14.093	8.324
2	80.572	33.969	2.824	31.145	6.553	40.050	29.421	4.457	6.172
3	49.032	31.767	2.571	29.196	4.424	12.841	5.044	1.757	6.040
4	68.975	54.478	3.004	51.474	5.666	8.831	3.034	600	5.197
5	40.829	34.558	1.544	33.014	2.598	3.673	1.251	142	2.280
6 oder mehr	25.868	22.587	1.162	21.425	1.243	2.038	790	39	1.209
Insgesamt	580.302	217.388	15.198	202.190	38.271	324.643	274.333	21.088	29.222
Anteil Gruppe an insggesamt		*37,5 %*	*2,6 %*	*34,8 %*	*6,6 %*	*55,9 %*	*47,3 %*	*3,6 %*	*5,0 %*

noch Anlage 17

Haushalte mit … Personen	Haus-halte ins-gesamt	davon							
		Erwerbstätige			Arbeits-lose	Nichterwerbspersonen			
		Ins-gesamt	davon			Ins-gesamt	davon		
			Selb-ständige	Arbeit-nehmer			Rent-ner/Pen-sionäre	Studen-ten	Sonstige
2008									
1	313.876	39.713	3.858	35.855	19.580	254.583	232.017	14.147	8.419
2	78.684	33.658	2.608	31.050	6.809	38.217	28.014	4.372	5.831
3	49.137	32.005	2.357	29.648	4.940	12.192	4.664	1.651	5.877
4	71.947	56.202	2.859	53.343	6.365	9.380	2.953	627	5.800
5	43.275	36.291	1.442	34.849	2.963	4.021	1.233	147	2.641
6 oder mehr	27.116	23.459	1.038	22.421	1.414	2.243	726	47	1.470
Insgesamt	584.035	221.328	14.162	207.166	42.071	320.636	269.607	20.991	30.038
Anteil Gruppe an insgesamt		*37,9 %*	*2,4 %*	*35,5 %*	*7,2 %*	*54,9 %*	*46,2 %*	*3,6 %*	*5,1 %*
2009									
1	478.114	63.585	4.658	58.927	40.439	374.090	340.402	20.728	12.960
2	114.364	50.281	3.006	47.275	12.672	51.411	37.084	6.903	7.424
3	72.053	44.972	2.736	42.236	9.496	17.585	5.730	2.983	8.872
4	104.839	75.847	3.568	72.279	12.857	16.135	3.580	1.146	11.409
5	57.151	45.065	1.764	43.301	5.415	6.671	1.434	232	5.005
6 oder mehr	33.086	27.390	1.237	26.153	2.341	3.355	812	65	2.478
Insgesamt	859.607	307.140	16.969	290.171	83.220	469.247	389.042	32.057	48.148
Anteil Gruppe an insgesamt		*35,7 %*	*2,0 %*	*33,8 %*	*9,7 %*	*54,6 %*	*45,3 %*	*3,7 %*	*5,6 %*

Anlage 18

Haushalte mit Kindern 2005 bis 2009, differenziert nach alten und neuen Ländern

Alle Wohngeldempfängerhaushalte

Haushalte	Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern		Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern		Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern		Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern		Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern	
	2005			2006			2007			2008			2009		
	Mietzuschussempfängerhaushalte														
	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
Deutschland	722.869	274.729	*38,0*	614.873	213.658	*34,7*	542.380	157.372	*29,0*	575.342	182.573	*31,7*	915.322	308.000	*33,6*
Alte Länder[1]	526.704	216.344	*41,1*	446.496	170.344	*38,2*	393.162	125.051	*31,8*	413.709	143.548	*34,7*	667.509	231.568	*34,7*
Neue Länder	196.165	58.385	*29,8*	168.377	43.314	*25,7*	149.218	32.321	*21,7*	161.633	39.025	*24,1*	247.813	76.432	*30,8*
	Lastenzuschussempfängerhaushalte														
	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
Deutschland	87.995	60.201	*68,4*	76.246	51.284	*67,3*	64.044	35.096	*54,8*	63.773	34.377	*53,9*	88.247	47.533	*53,9*
Alte Länder[1]	59.966	42.932	*71,6*	53.352	37.692	*70,6*	45.667	25.655	*56,2*	43.973	24.507	*55,7*	61.054	34.087	*55,8*
Neue Länder	28.029	17.269	*61,6*	22.894	13.592	*59,4*	18.377	9.441	*51,4*	19.800	9.870	*49,8*	27.193	13.446	*49,4*
	Wohngeld insgesamt														
	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
Deutschland	810.864	334.930	*41,3*	691.119	264.942	*38,3*	606.424	192.468	*31,7*	639.115	216.950	*33,9*	1.003.569	355.533	*35,4*
Alte Länder[1]	586.670	259.276	*44,2*	499.848	208.036	*41,6*	438.829	150.706	*34,3*	457.682	168.055	*36,7*	728.563	265.655	*36,5*
Neue Länder	224.194	75.654	*33,7*	191.271	56.906	*29,8*	167.595	41.762	*24,9*	181.433	48.895	*26,9*	275.006	89.878	*32,7*

noch Anlage 18

Reine Wohngeldhaushalte

Haushalte	Haus-halte ins-gesamt	davon Haushalte mit Kindern		Haus-halte insge-samt	davon Haushalte mit Kindern		Haus-halte ins-gesamt	davon Haushalte mit Kindern		Haus-halte ins-gesamt	davon Haushalte mit Kindern		Haus-halte ins-gesamt	davon Haushalte mit Kindern	
	2005			2006			2007			2008			2009		
	Mietzuschussempfängerhaushalte														
	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
Deutschland	695.231	260.389	*37,5*	591.285	202.586	*34,3*	517.679	146.246	*28,3*	522.416	151.696	*29,0*	775.606	215.277	*27,8*
Alte Länder[1]	506.297	205.988	*40,7*	429.024	162.166	*37,8*	374.470	116.374	*31,1*	371.903	119.353	*32,1*	571.677	171.068	*29,9*
Neue Länder	188.934	54.401	*28,8*	162.261	40.420	*24,9*	143.209	29.872	*20,9*	150.513	32.343	*21,5*	203.929	44.209	*21,7*
	Lastenzuschussempfängerhaushalte														
	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
Deutschland	85.429	58.423	*68,4*	74.607	50.193	*67,3*	62.623	34.267	*54,7*	61.619	32.995	*53,5*	84.001	44.709	*53,2*
Alte Länder[1]	58.820	42.146	*71,7*	52.525	37.128	*70,7*	44.863	25.198	*56,2*	42.677	23.667	*55,5*	58.624	32.482	*55,4*
Neue Länder	26.609	16.277	*61,2*	22.082	13.065	*59,2*	17.760	9.069	*51,1*	18.942	9.328	*49,2*	25.377	12.227	*48,2*
	Wohngeld insgesamt														
	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
Deutschland	780.660	318.812	*40,8*	665.892	252.779	*38,0*	580.302	180.513	*31,1*	584.035	184.691	*31,6*	859.607	259.986	*30,2*
Alte Länder[1]	565.117	248.134	*43,9*	481.549	199.294	*41,4*	419.333	141.572	*33,8*	414.580	143.020	*34,5*	630.301	203.550	*32,3*
Neue Länder	215.543	70.678	*32,8*	184.343	53.485	*29,0*	160.969	38.941	*24,2*	169.455	41.671	*24,6*	229.306	56.436	*24,6*

noch Anlage 18

Mischhaushalte

Haushalte	Haus-halte ins-gesamt	davon Haushalte mit Kindern		Haus-halte insge-samt	davon Haushalte mit Kindern		Haus-halte ins-gesamt	davon Haushalte mit Kindern		Haus-halte ins-gesamt	davon Haushalte mit Kindern		Haus-halte ins-gesamt	davon Haushalte mit Kindern	
	2005			2006			2007			2008			2009		
	Mietzuschussempfängerhaushalte														
	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
Deutschland	27.638	14.340	*51,9*	23.588	11.072	*46,9*	24.701	11.126	*45,0*	52.926	30.877	*58,3*	139.716	92.723	*66,4*
Alte Länder[1]	20.407	10.356	*50,7*	17.472	8.178	*46,8*	18.692	8.677	*46,4*	41.806	24.195	*57,9*	95.832	60.500	*63,1*
Neue Länder	7.231	3.984	*55,1*	6.116	2.894	*47,3*	6.009	2.449	*40,8*	11.120	6.682	*60,1*	43.884	32.223	*73,4*
	Lastenzuschussempfängerhaushalte														
	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
Deutschland	2.566	1.778	*69,3*	1.639	1.091	*66,6*	1.421	829	*58,3*	2.154	1.382	*64,2*	4.246	2.824	*66,5*
Alte Länder[1]	1.146	786	*68,6*	827	564	*68,2*	804	457	*56,8*	1.296	840	*64,8*	2.430	1.605	*66,0*
Neue Länder	1.420	992	*69,9*	812	527	*64,9*	617	372	*60,3*	858	542	*63,2*	1.816	1.219	*67,1*
	Wohngeld insgesamt														
	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
Deutschland	30.204	16.118	*53,4*	25.227	12.163	*48,2*	26.122	11.955	*45,8*	55.080	32.259	*58,6*	143.962	95.547	*66,4*
Alte Länder[1]	21.553	11.142	*51,7*	18.299	8.742	*47,8*	19.496	9.134	*46,9*	43.102	25.035	*58,1*	98.262	62.105	*63,2*
Neue Länder	8.651	4.976	*57,5*	6.928	3.421	*49,4*	6.626	2.821	*42,6*	11.978	7.224	*60,3*	45.700	33.442	*73,2*

Quelle: Wohngeldstatistik
[1] Einschließlich Berlin

Anlage 19

Wohngeld 2005 bis 2009 – reine Wohngeldhaushalte

	2005	2006		2007		2008		2009	
	Anzahl	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %
Anzahl Haushalte									
Deutschland	780.660	665.892	*-14,7*	580.302	*-12,9*	584.035	*0,6*	859.607	*47,2*
Alte Länder	565.117	481.549	*-14,8*	419.333	*-12,9*	414.580	*-1,1*	630.301	*52,0*
Neue Länder	215.543	184.343	*-14,5*	160.969	*-12,7*	169.455	*5,3*	229.306	*35,3*
durchschnittliche tatsächliche Miete/Belastung in Euro									
Deutschland	370	370	*0,0*	370	*0,0*	374	*1,1*	390	*4,3*
Alte Länder	396	396	*0,0*	396	*0,0*	402	*1,5*	414	*3,0*
Neue Länder	302	303	*0,3*	303	*0,0*	307	*1,3*	327	*6,5*
durchschnittliche Belastung/Miete in Euro je m²									
Deutschland	5,45	5,58	*2,4*	5,69	*2,0*	5,74	*0,9*	6,09	*6,1*
Alte Länder	5,60	5,72	*2,1*	5,83	*1,9*	5,89	*1,0*	6,27	*6,5*
Neue Länder	4,99	5,15	*3,2*	5,28	*2,5*	5,31	*0,6*	5,54	*4,3*
durchschnittliche Wohnfläche in m²									
Deutschland	68	66	*-2,9*	65	*-1,5*	65	*0,0*	64	*-1,5*
Alte Länder	71	69	*-2,8*	68	*-1,4*	68	*0,0*	66	*-2,9*
Neue Länder	61	59	*-3,3*	57	*-3,4*	58	*1,8*	59	*1,7*
durchschnittliches Gesamteinkommen in Euro									
Deutschland	801	809	*1,0*	815	*0,7*	825	*1,2*	844	*2,3*
alte Länder	856	864	*0,9*	871	*0,8*	883	*1,4*	884	*0,1*
neue Länder	658	664	*0,9*	671	*1,1*	685	*2,1*	735	*7,3*
durchschnittliches Wohngeld in Euro									
Deutschland	95	91	*-4,2*	88	*-3,3*	88	*0,0*	125	*42,0*
Alte Länder	100	96	*-4,0*	93	*-3,1*	93	*0,0*	132	*41,9*
Neue Länder	82	79	*-3,7*	76	*-3,8*	75	*-1,3*	105	*40,0*
durchschnittlicher Abdeckungsgrad der Miete/Belastung in %									
Deutschland	*25,7*	*24,6*	-4,2	*23,8*	-3,3	*23,5*	-1,1	*32,1*	36,2
Alte Länder	*25,3*	*24,2*	-4,0	*23,5*	-3,1	*23,1*	-1,5	*31,9*	37,8
Neue Länder	*27,2*	*26,1*	-4,0	*25,1*	-3,8	*24,4*	-2,6	*32,1*	31,4

noch Anlage 19

	2005	2006		2007		2008		2009	
	Anzahl	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %
Überschreiter									
Deutschland	444.092	374.789	*-15,6*	323.274	*-13,7*	328.759	*1,7*	245.749	*-25,2*
Alte Länder	341.843	287.894	*-15,8*	248.692	*-13,6*	249.851	*0,5*	196.986	*-21,2*
Neue Länder	102.249	86.895	*-15,0*	74.582	*-14,2*	78.908	*5,8*	48.763	*-38,2*
Überschreiterquote in %									
Deutschland	*56,9*	*56,3*	*-1,1*	*55,7*	*-1,0*	*56,3*	*1,0*	*28,6*	*-49,2*
Alte Länder	*60,5*	*59,8*	*-1,2*	*59,3*	*-0,8*	*60,3*	*1,6*	*31,3*	*-48,1*
Neue Länder	*47,4*	*47,1*	*-0,6*	*46,3*	*-1,7*	*46,6*	*0,5*	*21,3*	*-54,3*

Quelle: Wohngeldstatistik

Anlage 20

Wohngeld 2005 bis 2009 – Mischhaushalte

	2005	2006		2007		2008		2009	
	Anzahl	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %
Anzahl Haushalte									
Deutschland	30 204	25.227	*-16,5*	26.122	*3,5*	55.080	*110,9*	143.962	*161,4*
Alte Länder	21 553	18.299	*-15,1*	19.496	*6,5*	43.102	*121,1*	98.262	*128,0*
Neue Länder	8 651	6.298	*-27,2*	6.626	*5,2*	11.978	*80,8*	45.700	*281,5*
durchschnittliche tatsächliche Miete/Belastung in Euro									
Deutschland	221	198	*-10,4*	197	*-0,5*	201	*2,0*	204	*1,5*
Alte Länder	239	213	*-10,9*	211	*-0,9*	211	*0,0*	216	*2,4*
Neue Länder	174	159	*-8,6*	158	*-0,6*	166	*5,1*	178	*7,2*
durchschnittliche Belastung/Miete in Euro je m²									
Deutschland	5,36	5,43	*1,3*	5,46	*0,6*	5,42	*-0,7*	5,48	*1,1*
Alte Länder	5,58	5,60	*0,4*	5,59	*-0,2*	5,51	*-1,4*	5,54	*0,5*
Neue Länder	4,76	4,92	*3,4*	5,04	*2,4*	5,05	*0,2*	5,31	*5,1*

noch Anlage 20

	2005	2006		2007		2008		2009	
	Anzahl	**Anzahl**	**Veränderung gegenüber Vorjahr in %**	**Anzahl**	**Veränderung gegenüber Vorjahr in %**	**Anzahl**	**Veränderung gegenüber Vorjahr in %**	**Anzahl**	**Veränderung gegenüber Vorjahr in %**
durchschnittliche Wohnfläche in m²									
Deutschland	41	36	*-12,2*	36	*0,0*	37	*2,8*	37	*0,0*
Alte Länder	43	38	*-11,6*	38	*0,0*	38	*0,0*	39	*2,6*
Neue Länder	37	32	*-13,5*	31	*-3,1*	33	*6,5*	34	*3,0*
durchschnittliches Gesamteinkommen in Euro									
Deutschland	474	404	*-14,8*	362	*-10,4*	314	*-13,3*	277	*-11,8*
Alte Länder	515	441	*-14,4*	384	*-12,9*	324	*-15,6*	296	*-8,6*
Neue Länder	371	307	*-17,3*	297	*-3,3*	275	*-7,4*	236	*-14,2*
durchschnittliches Wohngeld in Euro									
Deutschland	82	84	*2,4*	90	*7,1*	108	*20,0*	153	*41,7*
Alte Länder	85	86	*1,2*	95	*10,5*	112	*17,9*	158	*41,1*
Neue Länder	75	77	*2,7*	77	*0,0*	93	*20,8*	140	*50,5*
durchschnittlicher Abdeckungsgrad der Miete/Belastung in %									
Deutschland	37,1	42,4	*14,3*	45,7	*7,7*	53,7	*17,6*	75,0	*39,6*
Alte Länder	35,6	40,4	*13,5*	45,0	*11,5*	53,1	*17,9*	73,1	*37,8*
Neue Länder	43,1	48,4	*12,4*	48,7	*0,6*	56,0	*15,0*	78,7	*40,4*
Überschreiter									
Deutschland	16.517	14.898	*-9,8*	16.003	*7,4*	34.542	*115,8*	38.452	*11,3*
Alte Länder	13.164	12.093	*-8,1*	13.226	*9,4*	29.279	*121,4*	33.600	*14,8*
Neue Länder	3.353	2.805	*-16,3*	2.777	*-1,0*	5.263	*89,5*	4.852	*-7,8*
Überschreiterquote in %									
Deutschland	54,7	59,1	*8,0*	61,3	*3,7*	62,7	*2,4*	26,7	*-57,4*
Alte Länder	61,1	66,1	*8,2*	67,8	*2,7*	67,9	*0,1*	34,2	*-49,7*
Neue Länder	38,8	44,5	*14,9*	41,9	*-5,9*	43,9	*4,8*	10,6	*-75,8*

Quelle: Wohngeldstatistik

Anlage 21

Wohngeldempfängerhaushalte nach Haushaltsgröße und Anzahl der Kinder im Haushalt 2009

Reine Wohngeldhaushalte

Haushalte mit …Personen	Haushalte insgesamt	davon mit … Kindern im Haushalt										
		keine	1	2	3	4	5	6	7	8	9 oder mehr	Haushalte mit Kindern insgesamt
1	478.114	477.117	997									997
2	114.364	60.390	53.545	429								53.974
3	72.053	15.104	26.780	29.969	200							56.949
4	104.839	24.574	2.001	69.144	9.025	95						80.265
5	57.151	14.325	271	1.995	38.598	1.919	43					42.826
6	21.130	5.288	38	204	1.068	14.056	453	23				15.842
7	7.077	1.740	10	25	108	420	4.608	157	9			5.337
8	2.622	624	1	3	7	58	179	1.684	59	7		1.998
9	1.092	237	–	2	4	10	26	78	706	25	4	855
10 oder mehr	1.165	222	1	–	1	2	10	23	55	364	487	943
Insgesamt	859.607	599.621	83.644	101.771	49.011	16.560	5.319	1.965	829	396	491	259.986

Quelle: Wohngeldstatistik

noch Anlage 21

Mischhaushalte

Haushalte mit …Personen	Haushalte insgesamt	davon mit … Kindern im Haushalt										
		keine	1	2	3	4	5	6	7	8	9 oder mehr	Haushalte mit Kindern insgesamt
1	99.686	36.950	62.736									62.736
2	34.021	8.960	1.821	23.240								25.061
3	7.283	1.761	287	504	4.731							5.522
4	1.934	474	32	253	251	924						1.460
5	631	174	3	28	149	93	184					457
6	239	53	–	7	15	89	40	35				186
7	86	24	–	–	4	6	33	12	7			62
8	50	9	–	1	2	1	1	23	11	2		41
9	17	5	–	–	–	–	–	–	9	3	–	12
10 oder mehr	15	5	–	–	1	–	–	1	–	1	7	10
Insgesamt	143.962	48.415	64.879	24.033	5.153	1.113	258	71	27	6	7	95.547

Quelle: Wohngeldstatistik

Anlage 22

Wohngeldempfängerhaushalte nach Mietenstufen

Mietenstufen	Mietenniveaus in % (Abweichung vom Bundesdurchschnitt)[1]	2005			2006			2007			2008			2009		
		insgesamt	davon reine Wohngeldhaushalte	davon Mischhaushalte	insgesamt	davon reine Wohngeldhaushalte	davon Mischhaushalte	insgesamt	davon reine Wohngeldhaushalte	davon Mischhaushalte	insgesamt	davon reine Wohngeldhaushalte	davon Mischhaushalte	insgesamt	davon reine Wohngeldhaushalte	davon Mischhaushalte
Anzahl																
Deutschland																
I	unter -15	66.328	64.406	1.922	58.289	56.796	1.493	51.464	49.553	1.911	56.730	51.767	4.963	116.648	98.403	18.245
II	-15 bis unter -5	194.420	187.205	7.215	169.254	162.449	6.805	153.051	145.213	7.838	165.592	148.529	17.063	279.303	231.623	47.680
III	-5 bis unter 5	274.613	264.515	10.098	230.364	222.402	7.962	202.399	193.639	8.760	214.697	196.550	18.147	322.026	272.354	49.672
IV	5 bis unter 15	160.777	154.626	6.151	134.816	129.854	4.962	113.400	109.247	4.153	118.382	108.354	10.028	164.020	146.084	17.936
V	15 bis unter 25	88.222	84.191	4.031	75.585	72.303	3.282	65.218	62.440	2.778	63.985	60.187	3.798	95.798	86.302	9.496
VI	25 und mehr	26.504	25.717	787	22.811	22.088	723	20.892	20.210	682	19.729	18.648	1.081	25.774	24.841	933
Zusammen		810.864	780.660	30.204	691.119	665.892	25.227	606.424	580.302	26.122	639.115	584.035	55.080	1.003.569	859.607	143.962
Alte Länder																
I	unter -15	44.196	43.116	1.080	39.578	38.694	884	35.937	34.568	1.369	39.151	35.551	3.600	90.284	76.252	14.032
II	-15 bis unter -5	92.528	89.569	2.959	82.706	79.246	3.460	76.897	72.278	4.619	80.348	70.481	9.867	164.374	135.132	29.242
III	-5 bis unter 5	184.440	177.484	6.956	152.909	147.567	5.342	134.825	128.604	6.221	143.609	128.569	15.040	203.696	173.961	29.735
IV	5 bis unter 15	150.780	145.040	5.740	126.281	121.671	4.610	105.060	101.233	3.827	110.860	101.144	9.716	156.253	139.208	17.045
V	15 bis unter 25	88.222	84.191	4.031	75.563	72.283	3.280	65.218	62.440	2.778	63.985	60.187	3.798	88.182	80.907	7.275
VI	25 und mehr	26.504	25.717	787	22.811	22.088	723	20.892	20.210	682	19.729	18.648	1.081	25.774	24.841	933
Zusammen		586.670	565.117	21.553	499.848	481.549	18.299	438.829	419.333	19.496	457.682	414.580	43.102	728.563	630.301	98.262
Neue Länder																
I	unter -15	22.132	21.290	842	18.711	18.102	609	15.527	14.985	542	17.579	16.216	1.363	26.364	22.151	4.213
II	-15 bis unter -5	101.892	97.636	4256	86.548	83.203	3.345	76.154	72.935	3.219	85.244	78.048	7.196	114.929	96.491	18.438
III	-5 bis unter 5	90.173	87.031	3142	77.455	74.835	2.620	67.574	65.035	2.539	71.088	67.981	3.107	118.330	98.393	19.937
IV	5 bis unter 15	9.997	9.586	411	8.535	8.183	352	8.340	8.014	326	7.522	7.210	312	7.767	6.876	891
V	15 bis unter 25	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	7.616	5.395	2.221
VI	25 und mehr	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zusammen		224.194	215.543	8651	191.271	184.343	6.928	167.595	160.969	6.626	181.433	169.455	11.978	275.006	229.306	45.700

noch Anlage 22

Mietenstufen	Mietenniveaus in % (Abweichung vom Bundesdurchschnitt)[1]	2005			2006			2007			2008			2009		
		insgesamt	davon		insgesamt	davon		insgesamt	davon		insgesamt	davon		insgesamt	davon	
			reine Wohngeldhaushalte	Mischhaushalte		reine Wohngeldhaushalte	Mischhaushalte		reine Wohngeldhaushalte	Mischhaushalte		reine Wohngeldhaushalte	Mischhaushalte		reine Wohngeldhaushalte	Mischhaushalte
Anteil in %																
Deutschland																
I	unter -15	*8,2*	*11,4*	*6,4*	*8,4*	*8,5*	*5,9*	*8,5*	*8,5*	*7,3*	*8,9*	*8,9*	*9,0*	*11,6*	*11,4*	*12,7*
II	-15 bis unter -5	*24,0*	*26,9*	*23,9*	*24,5*	*24,4*	*27,0*	*25,2*	*25,0*	*30,0*	*25,9*	*25,4*	*31,0*	*27,8*	*26,9*	*33,1*
III	-5 bis unter 5	*33,9*	*31,7*	*33,4*	*33,3*	*33,4*	*31,6*	*33,4*	*33,4*	*33,5*	*33,6*	*33,7*	*32,9*	*32,1*	*31,7*	*34,5*
IV	5 bis unter 15	*19,8*	*17,0*	*20,4*	*19,5*	*19,5*	*19,7*	*18,7*	*18,8*	*15,9*	*18,5*	*18,6*	*18,2*	*16,3*	*17,0*	*12,5*
V	15 bis unter 25	*10,9*	*10,0*	*13,3*	*10,9*	*10,9*	*13,0*	*10,8*	*10,8*	*10,6*	*10,0*	*10,3*	*6,9*	*9,5*	*10,0*	*6,6*
VI	25 und mehr	*3,3*	*2,9*	*2,6*	*3,3*	*3,3*	*2,9*	*3,4*	*3,5*	*2,6*	*3,1*	*3,2*	*2,0*	*2,6*	*2,9*	*0,6*
Zusammen		*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*
Alte Länder																
I	unter -15	*7,5*	*7,6*	*5,0*	*7,9*	*8,0*	*4,8*	*8,2*	*8,2*	*7,0*	*8,6*	*8,6*	*8,4*	*12,4*	*12,1*	*14,3*
II	-15 bis unter -5	*15,8*	*15,8*	*13,7*	*16,5*	*16,5*	*18,9*	*17,5*	*17,2*	*23,7*	*17,6*	*17,0*	*22,9*	*22,6*	*21,4*	*29,8*
III	-5 bis unter 5	*31,4*	*31,4*	*32,3*	*30,6*	*30,6*	*29,2*	*30,7*	*30,7*	*31,9*	*31,4*	*31,0*	*34,9*	*28,0*	*27,6*	*30,3*
IV	5 bis unter 15	*25,7*	*25,7*	*26,6*	*25,3*	*25,3*	*25,2*	*23,9*	*24,1*	*19,6*	*24,2*	*24,4*	*22,5*	*21,4*	*22,1*	*17,3*
V	15 bis unter 25	*15,0*	*14,9*	*18,7*	*15,1*	*15,0*	*17,9*	*14,9*	*14,9*	*14,2*	*14,0*	*14,5*	*8,8*	*12,1*	*12,8*	*7,4*
VI	25 und mehr	*4,5*	*4,6*	*3,7*	*4,6*	*4,6*	*4,0*	*4,8*	*4,8*	*3,5*	*4,3*	*4,5*	*2,5*	*3,5*	*3,9*	*0,9*
Zusammen		*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*
Neue Länder																
I	unter -15	*9,9*	*9,9*	*9,9*	*9,8*	*9,8*	*8,8*	*9,3*	*9,3*	*8,2*	*9,7*	*9,6*	*11,4*	*9,6*	*9,7*	*9,2*
II	-15 bis unter -5	*45,4*	*45,4*	*45,3*	*45,2*	*45,1*	*48,3*	*45,4*	*45,3*	*48,6*	*47,0*	*46,1*	*60,1*	*41,8*	*42,1*	*40,3*
III	-5 bis unter 5	*40,2*	*40,2*	*40,4*	*40,5*	*40,6*	*37,8*	*40,3*	*40,4*	*38,3*	*39,2*	*40,1*	*25,9*	*43,0*	*42,9*	*43,6*
IV	5 bis unter 15	*4,5*	*4,5*	*4,4*	*4,5*	*4,4*	*5,1*	*5,0*	*5,0*	*4,9*	*4,1*	*4,3*	*2,6*	*2,8*	*3,0*	*1,9*
V	15 bis unter 25	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	*2,8*	*2,4*	*4,9*
VI	25 und mehr	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zusammen		*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*

[1] Die Mietenniveaus geben die durchschnittliche Abweichung der Quadratmetermieten von Wohnraum der Hauptmieter unter den Wohngeldempfängern in Gemeinden vom Bundesdurchschnitt an.
Quelle: Wohngeldstatistik

Anlage 23

Wohngeldempfängerhaushalte nach Ländern – reine Wohngeldhaushalte und Mischhaushalte 2009

Land	Anzahl Privathaushalte (Mikrozensus 2009)	Anteil aller Wohngeldempfängerhaushalte an allen Haushalten	Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte insgesamt	Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte insgesamt		durchschnittliches monatliches Wohngeld	
				reine Wohngeldhaushalte	wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten	reine Wohngeldhaushalte	wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten
	in 1.000	%	Anzahl	Anzahl		in Euro	
Baden-Württemberg	5.003	*1,9*	96.276	86.375	9.901	143	160
Bayern	6.051	*1,6*	94.428	82.495	11.933	124	149
Berlin	1.991	*2,0*	39.761	38.129	1.632	117	119
Brandenburg	1.245	*3,3*	40.532	36.702	3.830	104	131
Bremen	360	*2,4*	8.682	8.241	441	129	143
Hamburg	981	*1,9*	18.495	17.630	865	138	129
Hessen	2.948	*1,6*	47.887	44.929	2.958	137	127
Mecklenburg-Vorpommern	858	*5,9*	50.760	39.019	11.741	108	145
Niedersachsen	3.833	*2,6*	100.951	81.302	19.649	131	171
Nordrhein-Westfalen	8.592	*2,7*	229.416	193.215	36.201	133	159
Rheinland-Pfalz	1.889	*2,1*	40.404	36.370	4.034	131	152
Saarland	482	*2,3*	11.195	8.118	3.077	123	157
Sachsen	2.216	*4,3*	94.635	82.314	12.321	105	136
Sachsen-Anhalt	1.207	*3,6*	43.392	34.996	8.396	99	141
Schleswig-Holstein	1.400	*2,9*	41.068	33.497	7.571	130	165
Thüringen	1.132	*4,0*	45.687	36.275	9.412	106	141
Deutschland insgesamt	40.188	*2,5*	1.003.569	859.607	143.962	125	153
davon							
Alte Länder einschließlich Berlin	33.530	*2,2*	728.563	630.301	98.262	132	158
Neue Länder ohne Berlin	6.658	*4,1*	275.006	229.306	45.700	105	140

Quelle: Wohngeldstatistik, Mikrozensus

Anlage 24

Wohngeldempfängerhaushalte nach Miet- und Lastenzuschuss in den Ländern 2009

Land	2009 Anzahl				2009 Anteile an allen Haushalten in %			
	reine Wohngeldhaushalte		wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten		reine Wohngeldhaushalte		wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten	
	Mietzuschuss	Lastenzuschuss	Mietzuschuss	Lastenzuschuss	Mietzuschuss	Lastenzuschuss	Mietzuschuss	Lastenzuschuss
Baden-Württemberg	80.171	6.204	9.771	183	1,6	0,1	0,2	0,00
Bayern	76.308	6.187	11.941	270	1,3	0,1	0,2	0,00
Berlin	37.584	545	1.571	21	1,9	0,0	0,1	0,00
Brandenburg	32.437	4.265	3.631	207	2,6	0,3	0,3	0,02
Bremen	7.591	650	432	9	2,1	0,2	0,1	0,00
Hamburg	17.174	456	852	15	1,8	0,0	0,1	0,00
Hessen	41.271	3.658	3.318	135	1,4	0,1	0,1	0,00
Mecklenburg-Vorpommern	34.226	4.793	11.280	429	4,0	0,6	1,3	0,05
Niedersachsen	67.875	13.427	22.323	720	1,8	0,4	0,6	0,02
Nordrhein-Westfalen	176.872	16.343	35.411	699	2,1	0,2	0,4	0,01
Rheinland-Pfalz	30.991	5.379	4.671	192	1,6	0,3	0,2	0,01
Saarland	6.751	1.367	2.995	111	1,4	0,3	0,6	0,02
Sachsen	74.706	7.608	11.962	426	3,4	0,3	0,5	0,02
Sachsen-Anhalt	31.242	3.754	8.020	282	2,6	0,3	0,7	0,02
Schleswig-Holstein	29.089	4.408	7.564	240	2,1	0,3	0,5	0,02
Thüringen	31.318	4.957	8.914	429	2,8	0,4	0,8	0,04
Deutschland	775.606	84.001	144.656	4.368	1,9	0,2	0,4	0,01
davon								
Alte Länder einschließlich Berlin	571.677	58.624	100.849	2.595	1,7	0,2	0,3	0,01
Neue Länder ohne Berlin	203.929	25.377	43.807	1.773	3,1	0,4	0,7	0,03

Quelle: Wohngeldstatistik, Wohngeldstichprobe, Mikrozensus

Anlage 25

Regionale Daten der Wohngeldempfängerhaushalte (Hauptmieterhaushalte, reine Wohngeldhaushalte) in den alten Ländern 2009

Land Stadt	monatliche Bruttokaltmiete je m² Wohnfläche	Wohnfläche	monatliches	
			Wohngeld	Gesamt-einkommen
	Euro	m²	Euro	
Baden-Württemberg	6,84	68	142	915
Stuttgart	8,14	61	158	943
Mannheim	7,28	61	152	870
Bayern	6,24	67	124	891
München	9,04	55	139	938
Nürnberg	6,83	61	132	895
Berlin	6,87	57	119	768
Bremen (Land)	6,68	59	127	836
Bremen (Stadt)	6,89	58	130	827
Hamburg	7,86	58	135	904
Hessen	6,57	67	137	911
Frankfurt/M.	8,13	58	143	956
Wiesbaden	7,78	63	150	979
Niedersachsen	5,93	70	128	886
Hannover	7,05	59	140	834
Nordrhein-Westfalen	6,28	67	132	908
Bielefeld	6,41	63	134	879
Bochum	6,28	60	119	825
Bonn	7,66	61	150	929
Dortmund	6,10	63	116	887
Duisburg	6,04	63	121	870
Düsseldorf	7,73	60	152	878
Essen	6,51	61	124	853
Köln	7,89	59	144	896
Wuppertal	6,45	64	117	906
Rheinland-Pfalz	5,76	72	130	879
Mainz	7,75	57	135	894
Saarland	5,73	70	123	859
Saarbrücken	6,34	62	112	829
Schleswig-Holstein	6,59	64	127	869
Kiel	7,02	56	134	804
Alte Länder insgesamt	**6,41**	**66**	**131**	**889**

Quelle: Wohngeldstatistik

Anlage 26

Regionale Daten der Wohngeldempfängerhaushalte (Hauptmieterhaushalte, reine Wohngeldhaushalte) in den neuen Ländern 2009

Land Stadt	monatliche Bruttokaltmiete je m² Wohnfläche	Wohnfläche	monatliches	
			Wohngeld	Gesamt-einkommen
	Euro	m²	Euro	
Brandenburg	5,84	56	99	734
Potsdam	6,63	54	103	758
Cottbus	5,82	53	93	704
Frankfurt/O.	5,83	52	95	706
Mecklenburg-Vorpommern	6,26	54	103	719
Rostock	7,08	50	108	723
Schwerin	6,12	53	98	694
Sachsen	5,68	56	98	738
Chemnitz	5,84	55	96	756
Dresden	6,18	54	101	739
Leipzig	6,00	54	103	694
Sachsen-Anhalt	5,75	55	96	710
Halle	6,19	53	107	676
Magdeburg	5,96	53	94	724
Thüringen	5,60	56	101	718
Erfurt	6,22	53	108	705
Gera	5,46	54	92	714
Jena	6,50	50	107	689
Neue Länder insgesamt	**5,81**	**56**	**99**	**727**

Quelle: Wohngeldstatistik

Anlage 27

Wohngeldleistungen in den Ländern 2005 bis 2009

Land	Wohngeldausgaben in Mio. Euro					Anteil des Landes an den Wohngeldleistungen in %				
	2005	2006	2007	2008	2009	2005	2006	2007	2008	2009
Baden-Württemberg	112,2	116,1	109,8	83,6	172,7	*9,1*	*10,0*	*12,4*	*11,1*	*11,1*
Bayern	103,8	115,6	95,6	70,4	146,2	*8,4*	*9,9*	*10,8*	*9,4*	*9,4*
Berlin	68,2	52,8	37,8	25,7	50,5	*5,5*	*4,5*	*4,3*	*3,4*	*3,2*
Brandenburg	45,3	48,4	35,7	28,0	50,0	*3,7*	*4,2*	*4,0*	*3,7*	*3,2*
Bremen	13,1	12,8	7,1	5,9	12,6	*1,1*	*1,1*	*0,8*	*0,8*	*0,8*
Hamburg	30,8	27,3	16,8	14,3	26,5	*2,5*	*2,3*	*1,9*	*1,9*	*1,7*
Hessen	80,4	77,8	58,3	42,9	91,0	*6,5*	*6,7*	*6,6*	*5,7*	*5,9*
Mecklen.-Vorpommern	42,2	40,0	28,5	25,1	58,8	*3,4*	*3,4*	*3,2*	*3,3*	*3,8*
Niedersachsen	131,7	117,3	90,6	76,2	167,9	*10,7*	*10,1*	*10,3*	*10,2*	*10,8*
Nordrhein-Westfalen	304,2	262,0	161,5	179,1	396,5	*24,6*	*22,5*	*18,3*	*23,9*	*25,5*
Rheinland-Pfalz	51,1	46,1	40,8	32,8	60,5	*4,1*	*4,0*	*4,6*	*4,4*	*3,9*
Saarland	11,5	12,8	7,7	7,3	16,4	*0,9*	*1,1*	*0,9*	*1,0*	*1,1*
Sachsen	104,9	98,3	101,1	71,6	130,6	*8,5*	*8,5*	*11,5*	*9,6*	*8,4*
Sachsen-Anhalt	40,1	40,9	20,7	27,7	48,6	*3,2*	*3,5*	*2,3*	*3,7*	*3,1*
Schleswig-Holstein	54,5	50,0	38,3	32,0	65,0	*4,4*	*4,3*	*4,3*	*4,3*	*4,2*
Thüringen	40,8	44,0	32,1	27,7	61,4	*3,3*	*3,8*	*3,6*	*3,7*	*3,9*
Deutschland	1.234,9	1.162,2	882,4	750,1	1.555,3	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*
davon										
Alte Länder einschl. Berlin	961,6	890,5	664,3	569,8	1205,9	*77,9*	*76,6*	*75,3*	*76,0*	*77,5*
Neue Länder ohne Berlin	273,3	271,7	218,1	180,3	349,4	*22,1*	*23,4*	*24,7*	*24,0*	*22,5*
Stadtstaaten	112,1	92,9	61,7	45,8	89,5	*9,1*	*8,0*	*7,0*	*6,1*	*5,8*
Flächenländer West	849,5	797,6	602,6	524,0	1.116,4	*68,8*	*68,6*	*68,3*	*69,9*	*71,8*

noch Anlage 27

Land	Bevölkerungsanteile am 31.12. in %					Verhältnis Ausgaben und Bevölkerungsanteile				
	2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Baden-Württemberg	*13,0*	*13,0*	*13,1*	*13,1*	*13,1*	0,70	0,77	0,95	0,85	0,85
Bayern	*15,1*	*15,2*	*15,2*	*15,3*	*15,3*	0,56	0,66	0,71	0,61	0,61
Berlin	*4,1*	*4,1*	*4,2*	*4,2*	*4,2*	1,34	1,10	1,03	0,82	0,77
Brandenburg	*3,1*	*3,1*	*3,1*	*3,1*	*3,1*	1,18	1,35	1,31	1,22	1,05
Bremen	*0,8*	*0,8*	*0,8*	*0,8*	*0,8*	1,32	1,37	0,99	0,97	1,00
Hamburg	*2,1*	*2,1*	*2,2*	*2,2*	*2,2*	1,18	1,10	0,88	0,88	0,78
Hessen	*7,4*	*7,4*	*7,4*	*7,4*	*7,4*	0,88	0,91	0,89	0,77	0,79
Mecklen.-Vorpommern	*2,1*	*2,1*	*2,0*	*2,0*	*2,0*	1,65	1,67	1,58	1,65	1,87
Niedersachsen	*9,7*	*9,7*	*9,7*	*9,7*	*9,7*	1,10	1,04	1,06	1,05	1,11
Nordrhein-Westfalen	*21,9*	*21,9*	*21,9*	*21,9*	*21,8*	1,12	1,03	0,84	1,09	1,17
Rheinland-Pfalz	*4,9*	*4,9*	*4,9*	*4,9*	*4,9*	0,84	0,81	0,94	0,89	0,79
Saarland	*1,3*	*1,3*	*1,3*	*1,3*	*1,3*	0,73	0,87	0,69	0,77	0,84
Sachsen	*5,2*	*5,2*	*5,1*	*5,1*	*5,1*	1,64	1,64	2,23	1,87	1,65
Sachsen-Anhalt	*3,0*	*3,0*	*2,9*	*2,9*	*2,9*	1,08	1,19	0,80	1,27	1,08
Schleswig-Holstein	*3,4*	*3,4*	*3,5*	*3,5*	*3,5*	1,29	1,25	1,26	1,23	1,21
Thüringen	*2,8*	*2,8*	*2,8*	*2,8*	*2,8*	1,17	1,35	1,31	1,34	1,44
Deutschland	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
davon										
Alte Länder einschl. Berlin	*83,8*	*83,9*	*84,0*	*84,1*	*84,2*	0,93	0,91	0,90	0,90	0,92
Neue Länder ohne Berlin	*16,2*	*16,1*	*16,0*	*15,9*	*15,8*	1,37	1,45	1,55	1,51	1,42
Stadtstaaten	*7,0*	*7,1*	*7,1*	*7,2*	*7,2*	1,29	1,13	0,98	0,85	0,80
Flächenländer West	*76,8*	*76,8*	*76,9*	*77,0*	*77,0*	0,90	0,89	0,89	0,91	0,93

Quelle: Wohngeldstatistik, Mikrozensus
Abweichung der Summen durch Runden

Anlage 28

Tatsächliche Kosten der Unterkunft je Bedarfsgemeinschaft nach SGB II (Mieterhaushalte) in Euro im Dezember

Größe der Bedarfs-gemeinschaft	Bruttokaltmiete				Heizkosten				Insgesamt (bruttowarm)			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
Deutschland												
Insgesamt	328	334	338	343	49	51	53	56	377	384	392	399
1 Person	253	258	264	270	36	38	40	42	289	296	304	312
2 Personen	349	354	360	367	53	55	59	62	402	409	419	429
3 Personen	416	423	431	439	63	66	70	73	479	488	501	512
4 Personen	471	479	489	497	71	74	78	82	542	553	568	579
5 und mehr Personen	557	563	575	584	83	87	92	97	640	649	668	681
Alte Länder												
Insgesamt	345	351	356	360	49	52	55	58	394	403	411	418
1 Person	264	270	275	281	37	39	41	43	301	308	316	324
2 Personen	364	369	375	383	53	56	60	63	417	425	435	445
3 Personen	432	439	447	455	63	66	71	75	495	506	518	530
4 Personen	484	493	502	510	70	74	79	83	554	567	582	593
5 und mehr Personen	564	571	584	593	82	87	93	98	646	658	677	690
Neue Länder												
Insgesamt	297	301	306	310	47	48	50	52	344	349	356	362
1 Person	233	238	245	250	36	37	39	40	270	276	283	291
2 Personen	323	326	333	338	53	54	56	59	376	380	389	396
3 Personen	384	388	397	403	63	65	68	70	446	453	464	473
4 Personen	438	445	457	463	71	73	76	79	510	518	533	542
5 und mehr Personen	535	536	549	556	85	87	91	95	620	623	640	650

Mieter-Bedarfsgemeinschaften mit laufendem KdU-Bedarf
Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, Wohnungsinformationen der Bedarfsgemeinschaften

Anlage 29

Höhe der Leistungen für Unterkunft und Heizung je SGB-II-Bedarfsgemeinschaft in Euro im Dezember

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Insgesamt				Miete				Eigentum			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
Deutschland												
Insgesamt	312	315	321	330	318	322	328	337	215	207	204	206
1 Person	258	262	268	276	264	269	274	282	144	140	142	142
2 Personen	313	316	323	331	322	325	331	340	205	199	201	200
3 Personen	364	366	375	388	371	374	382	394	256	247	249	257
4 Personen	429	433	449	465	439	442	457	472	321	316	328	338
5 und mehr Personen	526	532	554	570	538	543	564	581	397	396	412	417
Alte Länder												
Insgesamt	329	334	341	349	332	337	344	353	267	262	259	264
1 Person	271	277	283	290	275	280	286	294	181	178	180	181
2 Personen	328	332	340	350	332	336	344	354	248	246	246	249
3 Personen	378	382	390	404	381	385	394	408	306	297	297	308
4 Personen	444	447	463	479	448	452	467	484	375	371	377	386
5 und mehr Personen	535	542	564	582	543	549	571	590	442	443	458	459
Neue Länder												
Insgesamt	281	283	287	292	292	295	298	304	174	164	159	153
1 Person	236	239	243	250	246	249	253	260	114	111	112	110
2 Personen	287	288	293	298	303	304	308	313	180	174	175	169
3 Personen	336	337	344	351	351	351	356	364	223	209	207	204
4 Personen	395	400	416	427	414	417	430	440	264	253	260	254
5 und mehr Personen	497	502	522	534	520	524	540	551	294	286	287	284

Bedarfsgemeinschaften mit Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung
Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, Wohnungsinformationen der Bedarfsgemeinschaften



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333